



República de Colombia



Aa017720439

NUMERO: CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE = = = = = = =

DE FECHA: DIECISIETE (17) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS
MIL CATORCE (2014) = - =

OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y OCHO (68) DEL CIRCULO DE
BOGOTA D.C. -----

NOTARIA CODIGO 1100100068 =

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° 1156 / 96

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO = = = = =

FORMATO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° 1156 / 96 = = = = =

DIVISIÓN MATERIAL Y ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA

ESTORCANTE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA

ESTERGANT, REINALDO ALVAREZ ALVAREZ MIG. NIT. 030-053-8133 TEL. 030-888-1000

**INMUEBLE: TORRES DE ZUAME ALISOS – ubicado en la Carrera 5 No. 26-120
del municipio de Funza (Cund.)**

SOLICITUD DE MATRICULA INMOBILIARIA: 50C1889857 -----

CEDULAS CATASTRALES EN MAYOR EXTENSIÓN: 000000070786000
000000070787000

VALOR DEL ACTO: SIN CUANTÍA

II.CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS VIS -----

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DE
FIDEICOMISO ALISOS VIS NIT. 830.053.8122. = = = = = = = = = = =

INMUEBLE: LOTE DENOMINADO- TORRES DE ZUAME ALISOS – VIS ubicado en la Carrera 5 No. 26-120 del municipio de Funza (Cund.) -----

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 50C1889857 -----

CEDULAS CATASTRALES EN MAYOR EXTENSION: 000000070786000
000000070787000 =

VALOR DEL ACTO: \$ 1.000 = = = = = = = = = =

OTORGANTES:
DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL
FIDEICOMISO ALISOS VIS NIT. 830.053.8122.
A: MUNICIPIO DE FUNZA NIT 899.999.4335

VALOR DEL ACTO: \$ SIN CUANTÍA

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,
República de Colombia, a los DIESCISIETE (17) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2014

Ante mí JORGE HERNANDO RICO GRILLO NOTARIO SESENTA Y OCHO DEL
CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Compareció: María Consuelo Campos Rozo, identificada con la cédula de
ciudadanía No. 35.467.690 expedida en Bogotá D.C., quien comparece en nombre
y representación de Bioconstrucciones de Funza 1 S.A en su calidad de Primer
Suplente del Gerente y Representante legal, sociedad que comparece en calidad
de apoderado especial de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad de servicios
financieros, legalmente constituida por medio de la Escritura Pública Número 545
de fecha 11 de Febrero de 1.986, otorgada en la Notaría Décima (10^a) del Círculo
de Cali, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., entidad que actúa
como vocera y administradora del **FIDEICOMISO ALISOS VIS NIT 830.053.8122**
y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el
patrimonio autónomo que lo conforma, como consta en el Certificado de Existencia
y representación Legal que anexa al presente instrumento para que haga parte de
él y de todas sus copias y manifestaron: PRIMERA PARTE: DIVISIÓN MATERIAL:
PRIMERA: ANTECEDENTES: Que la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ALISOS VIS NIT.
830.053.8122 es propietaria de un lote de terreno, ubicado en el Departamento de
Cundinamarca, Municipio de Funza, denominado TORRES DE ZUAME ALISOS –
VIS identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C – 1889857 de la Oficina
de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, ubicado en la Carrera 5
No. 26-120, conforme boletín de nomenclatura Número 1497 expedido por la
Oficina Asesora de Planeación Funza – Cundinamarca de fecha 15 de Septiembre
de 2014 documento que se protocoliza en el presente acto para su actualización en
la nomenclatura; el cual se identifica con las cédulas catastrales en mayor extensión No.



República de Colombia



000000070786000 y 000000070787000 cuyos linderos generales se citan a
continuación:

LOTE TORRES DE ZUAME ALISOS: ÁREA: TRECE MIL CIENTO SETENTA Y
DOS METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y NUEVE CENTIMETROS DE
METRO CUADRADO (13.172,89 M²)

NORTE: en línea recta y distancia de ciento treinta y nueve punto diez metros
(139.10 mts) con la vía pública carrera quinta (5ta).

SUR: en línea recta y distancia de ciento cincuenta y dos punto veinte metros
(152.20 mts) con predios que son o fueron de Los Vanegas.

ORIENTE: en línea recta y distancia de ochenta y seis punto cuarenta metros
(86.40 mts) en predios de la Hacienda que es o fue de Manuel Salgado y en parte
con la vía pública calle 27

OCCIDENTE: En línea recta y distancia de noventa punto veinticinco metros (90.25
mts) con el Conjunto Residencial Torres de Zuame Robles SEGUNDO: TÍTULOS
DE PROPIEDAD Y TRADICIÓN: Que la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ALISOS VIS NIT.
830.053.8122. es la actual propietaria del inmueble determinado en el punto
anterior, el cual fue adquirido a título de Constitución de Fiducia Mercantil por la
Sociedad Bioconstrucciones de Funza 1 S.A., por medio de la Escritura Pública
número quinientos cuatro (504) del dieciocho (18) de marzo de 2014 de la Notaria
Décima del Círculo de Cali, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Folio de
Matrícula Inmobiliaria No. 50C1889857 de la Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Bogotá Zona Centro.

TERCERO: DIVISIÓN MATERIAL: Que la
compareciente, ha determinado dividir materialmente el anterior globo de terreno y
para este efecto lo han desmembrado en DOS (2) lotes independientes, siendo los
linderos, puntos y medidas de los globos segregados los que se determinan en el
plano No. 03 División Material de fecha 15 de Junio de 2014; escala 1:500,
diseñado por el Arq. CÉSAR AUGUSTO CELY RICO y que se protocoliza con el
presente instrumento el cual tiene las siguientes descripciones, cabida y linderos
que se denominaran de la siguiente forma: PARAGRAFO PRIMERO: LOTE
CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS VIS: DOCE MIL OCHOCIENTOS
VEINTE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SIETE CENTIMETROS DE



01/09/2014
10:56:29 AM
Folio 000000070786000



METRO CUADRADO (12.820,77 M²)

NORTE: en línea quebrada sucesiva del punto A al punto L en longitud de veinte y nueve punto cincuenta y ocho metros (29.58 mts), del punto L al punto K en longitud de cuatro punto ochenta y cinco metros (4.85 mts), del punto K al punto J en longitud de treinta y uno punto ochenta y cuatro metros (31.84 mts), del punto J al punto I en longitud de uno punto noventa y cinco metros (1.95 mts), del punto I al punto H en longitud de quince punto treinta y ocho metros (15.38 mts), del punto H al punto G en longitud de uno punto noventa y cinco (1.95 mts), del punto G al punto F en longitud de treinta y uno punto cincuenta y seis metros (31.56 mts), del punto F al punto E en longitud de cuatro punto ochenta y cinco (4.85 mts) y del punto E al punto B en longitud de treinta punto setenta y cuatro metros (30.74 mts) con predio denominado Lote Bahía de Parqueadero Carrera 5 y en parte contra vía carrera 5.

SUR: en línea recta continua del punto D al punto C en longitud de ciento cincuenta y dos punto veinte metros (152.20 mts) con predios de Los Vanegas. **ORIENTE:** en línea recta continua del punto B al punto C en longitud de ochenta y seis punto cuarenta (86.40 mts) con predios de la Hacienda que fueron o son de Miguel Salgado y vía pública calle 27 de Funza o vía Casablanca y en parte con área dejada como CESIÓN TIPO A del Plan Parcial. **OCCIDENTE:** en línea recta continua del punto D al punto A en longitud de noventa punto cincuenta y dos metros (90.52 mts) con vía Torres de Zuame Conjunto Robles. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: LOTE BAHÍA CARRERA 5: TRES CIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON DOCE CENTIMENTROS DE METRO CUADRADO (352.12 M²)

NORTE: en linea recta continua del punto L al punto E en longitud setenta y ocho punto setenta y ocho metros (78.78 mts) con vía carrera 5. SUR: en linea quebrada sucesiva del punto K al punto J en longitud de treinta y uno punto ochenta y cuatro metros (31.84 mts), del punto J al punto I en longitud de uno punto noventa y cinco metros (1.95 mts), del punto I al punto H en longitud de quince punto treinta y ocho metros (15.38 mts), del punto H al punto G en longitud de uno punto noventa y cinco (1.95 mts), del punto G al punto F en longitud de treinta y uno punto cincuenta y seis metros (31.56 mts) con predio denominado Lote Torres de Zuame Conjunto Alisos. ORIENTE: en linea recta del punto F al punto E en longitud de cuatro punto ochenta y cinco metros (4.85 mts) con lote denominado Torres de Zuame Conjunto Alisos. OCCIDENTE: en linea recta del punto L al punto K

en longitud de cuatro punto ochenta y cinco metros (4.85 mts) con lote denominado
Torres de Zuame Conjunto Alisos. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Las áreas, cabidas y linderos del lote señalado en el numeral anterior, se encuentran contenidas en el plano N.03 de fecha 15 de junio de 2014; escala 1:500, diseñado por el Arq. CÉSAR AUGUSTO CELY RICO, plano que se protocoliza con el presente instrumento para que haga parte integrante del presente instrumento.-----

PARÁGRAFO CUARTO: RESPETUOSA SOLICITUD ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS E INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC) Que con base en las estipulaciones contenidas en este instrumento, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos:

1º. Inscribir la DIVISIÓN MATERIAL, y proceder a la apertura del Folio de Matrícula Inmobiliaria individual para el lote denominado Lote Bahía Carrera 5 -que fue debidamente determinado en el TERCERO del presente acto de División Material y realizar la correspondiente actualización de nomenclatura en los folios de matrícula objeto de la división material. -----

2. Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bogotá que conserve para la identificación del predio denominado LOTE CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS VIS el número 50C1889857 con el cual se identificaba antes de la segregación. -----

3. Igualmente, se solicita al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, la respectiva inscripción e identificación catastral de manera individual, sobre los predios objeto de esta Escritura pública de división material.

CUARTO: ANEXOS. Se acompañan al presente acto los siguientes documentos: 1) Plano No. 03 de División Material, con sus respectivos cuadros de áreas, distancias y coordenadas del PREDIO TORRES DE ZUAME ALISOS – VIS de fecha 15 de Junio de 2014, a escala 1:500, por el Arquitecto CÉSAR AUGUSTO CELY RICO. ----

3. Boletín de nomenclatura No. 1497 de fecha 15 de Septiembre de 2014 expedido por la Oficina Asesora de Planeación Funza – Cundinamarca.

SEGUNDA PARTE: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS – VIS

Presente en este acto María Consuelo Campos Razo, identificada con la cédula de ciudadanía No.35.467.690 de Bogotá D.C. quien comparece en nombre y Precio notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

JORGE HERNÁNDEZ RICO GRILLO
MÚSICA: JESÚS VILLENA

102830497D1A8E97E

Graduate S.S. in Business

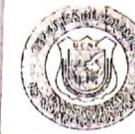
representación de Bioconstrucciones de Funza 1 S.A en su calidad de Primer Suplente del Gerente, sociedad que comparece en calidad de apoderado especial de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad de servicios financieros, legalmente constituida por medio de la Escritura Pública Número 545 de fecha 11 de Febrero de 1.986, otorgada en la Notaría Décima (10^a) del Círculo de Cali, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., entidad que actúa como vocera y administradora del FIDEICOMISO ALISOS VIS NIT 830.053.8122 y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, como consta en el Certificado de Existencia y representación Legal que anexa al presente instrumento para que haga parte de él y de todas sus copias y manifestaron:

PRIMERO. ANTECEDENTES:

A) Que la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ALISOS VIS NIT. 830.053.8122, es propietaria un (1) lote de terreno destinado a la construcción del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS VIS ubicado en la Carrera 5 No. 26120 de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Funza Cundinamarca y se determina de la siguiente manera: **LOTE CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS VIS: DOCE MIL OCHOCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SIETE CENTIMETROS DE METRO CUADRADO (12.820,77 M²)** cuyos linderos se citan a continuación:

NORTE: en línea quebrada sucesiva del punto A al punto L en longitud de veinte y nueve punto cincuenta y ocho metros (29.58 mts), del punto L al punto K en longitud de cuatro punto ochenta y cinco metros (4.85 mts), del punto K al punto J en longitud de treinta y uno punto ochenta y cuatro metros (31.84 mts), del punto J al punto I en longitud de uno punto noventa y cinco metros (1.95 mts), del punto I al punto H en longitud de quince punto treinta y ocho metros (15.38 mts), del punto H al punto G en longitud de uno punto noventa y cinco (1.95 mts), del punto G al punto F en longitud de treinta y uno punto cincuenta y seis metros (31.56 mts), del punto F al punto E en longitud de cuatro punto ochenta y cinco (4.85 mts) y del punto E al punto B en longitud de treinta punto setenta y cuatro metros (30.74 mts) con predio denominado Lote Bahía de Parqueadero Carrera 5 y en parte contra vía carrera 5.

SUR: en línea recta continua del punto D al punto C en longitud de ciento cincuenta y seis punto veinte metros (152.20 mts) con predios de Los Vanegas, -----



ORIENTE: en línea recta continua del punto B al punto C en longitud de ochenta y seis punto cuarenta (86.40 mts) con predios de la Hacienda que fueron o son de Miguel Salgado y vía pública calle 27 de Funza o vía Casablanca y en parte con área dejada como CESIÓN TIPO A del Plan Parcial.-----

OCCIDENTE: en línea recta continua del punto D al punto A en longitud de noventa punto cincuenta y dos metros (90.52 mts) con vía Torres de Zuame Conjunto Robles.

PARÁGRAFO: Las áreas, cabidas y linderos del lote señalado en el punto anterior, se encuentran contenidas en el plano No. 03 de fecha 15 de Junio de 2014; escala 1:500, diseñado por el Arq. CÉSAR AUGUSTO CELY RICO, plano que se protocoliza con el presente instrumento para que haga parte integrante de él y de todas sus copias. /

B.) Que la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ALISOS VIS. NIT. 830.053.8122, recibió y adquirió el pleno dominio y la propiedad del lote denominado TORRES DE ZUAME ALISOS – VIS identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1889857 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, adquirido a título de Constitución de Fiducia Mercantil celebrada con la Sociedad Bioconstrucciones de Funza 1 S.A, por medio de la Escritura Pública número quinientos cuatro (504) del dieciocho (18) de marzo de 2014 de la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali.

C) Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO ALISOS VIS en su calidad de PROPIETARIO INICIAL del lote denominado LOTE CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS VIS ha decidido constituir el Reglamento de Propiedad Horizontal de la DEL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS establecido conforme a lo estipulado conforme a la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001, así como a todas las normas legales que posteriormente lo modifiquen o deroguen, los inmuebles que conforman la DEL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS VIS.

SEGUNDO: TRADICIÓN: Que la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ALISOS VIS NIT. 830.053.8122, es la actual propietaria del inmueble determinado en el punto anterior, el cual fue recibido y adquirido a título de Constitución de Fiducia Mercantil por la Sociedad Bioconstrucciones de Funza 1 S.A, por medio de la Escritura Pública número Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

JORGE GUTIERREZ VASCONCELLOS
NOTARIO SEÑORIAL

Bogotá D.C. 01 de Septiembre de 2014

01-09-2014

Código 154 - 1234567890



quintos cuátricos (504) del dieciocho (18) de marzo de 2014 de la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C1889857 (mayor extensión) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y que en la Primera Parte del presente instrumento se efectuó división material sobre el LOTE – TORRES DE ZUAME ALISOS – VIS dando como resultado el LOTE CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS – donde se constituye el Reglamento de Propiedad Horizontal de la DEL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS – VIS conforme lo establecido en la ley 675 del 3 de agosto de 2.001.

TERCERO: APROBACIONES URBANÍSTICAS: El proyecto cuenta con:

- a) Licencia de Urbanismo y Construcción No. 296 297 670 de fecha 22 de diciembre de 2010 modificada por las Licencia de Urbanismo y Construcción No. 362 363 046 de fecha 30 de enero de 2012 y aclarada por la Resolución No. 418 419 226 del 20 de mayo de 2013 la cual a su vez fue aclarada mediante Resolución No. 032 033 446 del 29 de septiembre de 2014. La Licencia de Urbanismo y Construcción fue prorrogada mediante Resolución 454 455 818 del 23 de diciembre de 2013, todas expedidas por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Funza.
- b) Licencia de construcción de cerramiento otorgada mediante Resolución No. 034 035 458 del 7 de octubre de 2014 emitida por la Oficina Asesora de Planeación de Funza.
- c) Licencia de aprobación sometimiento al régimen de propiedad horizontal No. 034 035 459 del siete (7) de octubre de 2014 expedida por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Funza la cual obtuvo Bioconstrucciones de Funza 1 S.A en su calidad de Fideicomitente y Beneficiario en el patrimonio autónomo denominado ALISOS VIS.
- d) Permiso de Ventas: Se allega permiso de ventas emitido el 30 de septiembre de 2014 mediante Oficio 100201529, por la Oficina Asesora de Planeación de Funza, para el Conjunto Residencial Torres de Zúame ALISOS.

CUARTO: PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS: Que para que formen parte integral de la reglamentación del Inmueble denominado "CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS – VIS", se protocolizan los siguientes documentos:

- 4.1) Licencia de Urbanismo y Construcción No. 296 297 670 de fecha 22 de diciembre de 2010 modificada por las Licencia de Urbanismo y Construcción No. 362

363 046 de fecha 30 de enero de 2012 y aclarada por la Resolución No. 418 419 226 del 20 de mayo de 2013 la cual a su vez fue aclarada mediante Resolución No. 032 033 446 del 29 de septiembre de 2014. La Licencia de Urbanismo y Construcción fue prorrogada mediante Resolución 454 455 818 del 23 de diciembre de 2013, todas expedidas por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Funza.

4.2) Licencia de construcción de cerramiento otorgada mediante Resolución No. 034 035 458 del 7 de octubre de 2014 emitida por la Oficina Asesora de Planeación de Funza.

4.3) Copia de la Resolución Número 034 035 459 del 07 de octubre de 2014 expedida por la Secretaría de Despacho de Planeación Municipal de Funza, Cundinamarca por la cual se otorga visto bueno a la constitución de la Propiedad Horizontal del Conjunto.

4.4) Copia de los planos arquitectónicos y urbanísticos aprobados para el Conjunto.

4.5) Copia de los Planos de Propiedad Horizontal del Conjunto.

4.6) Cuadros de Áreas para Propiedad Horizontal del Conjunto, debidamente sellados y aprobados por el respectivo Despacho Municipal.

4.7) Boletín de nomenclatura No. 1497 expedido por la Oficina Asesora de Planeación de Funza. (Cund), el 15 de septiembre de 2014

4.8) Certificado de existencia y representación legal de la Sociedad Propietaria Inicial, expedido por la respectiva Cámara de Comercio de Cali y la Superintendencia Financiera de Colombia respectiva.

4.9) Certificado de tradición y libertad del predio, con matrícula inmobiliaria 50C1889857 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. 4.10) Copia del Paz y Salvo municipal No. 0203 expedido el 4 de febrero de 2014 con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2014 expedido por la Secretaría de Hacienda de Funza. Cédula Catastral en mayor extensión 000000070786000.

4.11) Paz y Salvo municipal No. 0356 expedido el 20 de febrero de 2014 con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2014 expedido por la Secretaría de Hacienda de Funza. Cédula catastral en mayor extensión 000000070787000

4.12) Certificación No. 1745 expedida por concepto de paz y salvo de valorización del predio identificado con cédula catastral y 000000070786000 por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca, Gobernación de Cundinamarca.

4.13) Certificación No. 1746 expedida por concepto de paz y salvo de valorización Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

JORGE HERNÁN RICO GUILLÉN
NOTARIO PÚBLICO DEL CÍRCULO
SANTO DOMINGO

10263818699
01-08-2014

Cédula S.A. No. 000000070786000
Cédula S.A. No. 000000070787000

del predio identificado con cédula catastral 000000070787000, por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca, Gobernación de Cundinamarca QUINTO. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO ALISOS - VIS en su condición de propietaria fiduciaria del inmueble en el que desarrolla el programa de vivienda denominado CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS VIS procede mediante el presente instrumento a someter los inmuebles que conforman la del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS VIS, al Régimen de Propiedad Horizontal establecido en la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001, así como a todas las normas legales que posteriormente lo modifiquen o deroguen. Para tal efecto este reglamento se ocupa de:

TITULO I: GENERALIDADES: CAPITULO I: OBJETO Y DEFINICIONES:

ARTICULO 1º OBJETO: El presente Reglamento de Propiedad Horizontal regula la forma especial de dominio denominada Propiedad Horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

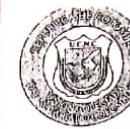
ARTÍCULO 2º PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL REGLAMENTO: Son principios orientadores del presente Reglamento los siguientes: _____

1. FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD: Este Reglamento de Propiedad Horizontal respeta la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, se ajusta a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. -----

2. CONVIVENCIA PACÍFICA Y SOLIDARIDAD SOCIAL. El presente Reglamento de Propiedad Horizontal propenderá al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores de las unidades privadas que conforman el Conjunto TORRES DE ZUAME ALISOS;

3. RESPETO DE LA DIGNIDAD HUMANA: El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivadas de la ley 675 del 03 de Agosto del año 2001:

4. DERECHO AL DEBIDO PROCESO: Las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por ~~quejí~~ maltrato hacia los trabajadores en la actividad política - Un tema crucial para el desarrollo



incumplimiento de obligaciones pecunarias y no pecunarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

ARTÍCULO 3º DEFINICIONES: Para los efectos del presente Reglamento establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a Propiedad Horizontal del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS;

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios del CONJUNTO TORRES DE ZUAME.

obligaciones específicas de los copropietarios del ALISOS, sometido al régimen de Propiedad Horizontal.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo,

integrantes del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, sometido al régimen de Propiedad Horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común

Bienes comunes: Partes del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS sometidas al régimen de Propiedad Horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, -----

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISÓS, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. -----

Expenses comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el vecino



vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, sometido al régimen de Propiedad Horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del Bloque, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, como se determinará en el Artículo 35 del Reglamento contenido en el presente instrumento.

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de Propiedad Horizontal.

Área privada construida: Extensión superficialia cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales

Área privada libre: Extensión superficialia privada semi descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

CAPITULO II: DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: ARTICULO 4º: CONSTITUCIÓN: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO ALISOS VIS , en su calidad de PROPIETARIO INICIAL, somete al CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, al Régimen de la Propiedad Horizontal, según las disposiciones contenidas en la Ley 675 del 03 de Agosto del año 2001, por lo cual procede a redactar el Reglamento de Propiedad Horizontal en este acto y eleva a escritura pública los documentos requeridos para tal efecto

PARAGRAFO: Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante el documento que otorga la Licencia de Construcción y el que lo modificó, la licencia de propiedad horizontal, los planos Arquitectónicos y Urbanísticos, los planos de Propiedad Horizontal, con sus respectivos Cuadros de Áreas, las

Especificaciones de Urbanismo y Construcción y las Condiciones de Salubridad que

adelante se consignan, tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del inmueble y para futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquel se divide, y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualesquiera de dichos bienes privados y los bienes de uso común. Las normas reglamentarias y las limitaciones que aquí se establecen han sido adoptadas libremente por la Sociedad Propietaria Inicial de las unidades que corresponden al citado Conjunto, en concordancia con la Ley 675 de tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001). En consecuencia, en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión del uso y goce de estos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento.

PARAGRAFO SEGUNDO: NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las disposiciones imperativas de la Ley 675 de dos mil uno (2001) así como las normas que se expidan para reglamentarla, en la medida en que conserven su vigencia legal. En este sentido, una vez constituida legalmente, la propiedad horizontal da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, por ministerio de la Ley 675 ya mencionada. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente Reglamento de propiedad horizontal. Este estatuto se ocupará de regular la administración, dirección y control de la persona jurídica "CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS", el cual será de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986 y el Artículo 33 de la Ley 675 de dos mil uno (2001) ya mencionada.

Cuando en el presente Reglamento no se encontrare disposición expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicaran en su orden lo siguiente:

- 2.1) Las demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas.
- 2.2) Las normas legales que regulen situaciones similares para inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.



- 2.3) Las disposiciones del Código Civil y leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía. -----
- 2.4) Las disposiciones del Código de Comercio. -----
- 2.5) La Jurisprudencia Nacional. -----
- 2.6) La Doctrina Nacional. -----

CONTENIDO DEL REGLAMENTO – ARTICULO 5º TRADICIÓN Y LIBERTAD: El lote en el cual se construye El CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, corresponde a un proyecto de vivienda de interés social, cuyo derecho de dominio pertenece a ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del patrimonio autónomo ALISOS VIS, el cual adquirió a título de fiducia mercantil, mediante Escritura Pública No. quinientos cuatro (504) de fecha dieciocho (18) de marzo de dos mil catorce (2014) otorgada ante la Notaría Décima (10^a) de Cali, e inscrita al folio de matrícula Inmobiliaria 50C-1889857 y surgió como consecuencia de un englobe realizado a los predios denominados Etapa 3 y Etapa 4 de la Unidad de Actuación Urbanística 7, predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C 1692423 y 50C 1692424; por medio de escritura pública No. cinco mil cuatrocientos ochenta y dos (5.482) del veinticuatro (24) de septiembre de dos mil trece (2013) otorgada en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá D.C. Como consecuencia de dicho englobe la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro procedió a la apertura del folio de matrícula inmobiliaria 50C 1889857. Los predios objeto del englobe, fueron adquiridos por la sociedad Bioconstrucciones de Funza 1 S.A. a título de compraventa a Bioconstrucciones de Colombia S.A, por medio de la escritura Pública número cinco mil cuatro (5004) del seis (06) de septiembre de 2011, otorgada en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá D.C, debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria 50C 1692423 y 50C 1692424 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. —

ARTICULO 6º PROPIEDAD DEL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS: Los derechos del dominio pleno así como la posesión material y efectiva del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS PROPIEDAD HORIZONTAL, pertenecen a ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO ALISOS VIS. **ARTICULO 7º. DETERMINACIÓN DEL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS:** El Globo de terreno donde se construye CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, ubicado en la carrera 5 No. 2680, de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Funza, identificado con las Cédulas Catastrales en mayor extensión 000000070786000 y 000000070787000. **LOTE CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS VIS:** DOCE MIL OCHOCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SIETE CENTIMETROS DE METRO CUADRADO (12.820,77 M²)



M2).

NORTE: en línea quebrada sucesiva del punto A al punto L en longitud de veinte y nueve punto cincuenta y ocho metros (29.58 mts), del punto L al punto K en longitud de cuatro punto ochenta y cinco metros (4.85 mts), del punto K al punto J en longitud de treinta y uno punto ochenta y cuatro metros (31.84 mts), del punto J al punto I en longitud de uno punto noventa y cinco metros (1.95 mts), del punto I al punto H en longitud de quince punto treinta y ocho metros (15.38 mts), del punto H al punto G en longitud de uno punto noventa y cinco (1.95 mts), del punto G al punto F en longitud de treinta y uno punto cincuenta y seis metros (31.56 mts), del punto F al punto E en longitud de cuatro punto ochenta y cinco (4.85 mts) y del punto E al punto B en longitud de treinta punto setenta y cuatro metros (30.74 mts) con predio denominado Lote Bahía de Parqueadero Carrera 5 y en parte contra vía carrera 5.

SUR: en línea recta continua del punto D al punto C en longitud de ciento cincuenta y dos punto veinte metros (152.20 mts) con predios de Los Vanegas. -----

ORIENTE: en línea recta continua del punto B al punto C en longitud de ochenta y seis punto cuarenta (86.40 mts) con predios de la Hacienda que fueron o son de Miguel Salgado y vía pública calle 27 de Funza o vía Casablanca y en parte con área dejada como CESIÓN TIPO A del Plan Parcial. -----

OCCIDENTE: En línea recta continua del punto D al punto A en longitud de noventa punto cincuenta y dos metros (90.52 mts) con vía Torres de Zuame Conjunto Robles

PARÁGRAFO: Las áreas, cabidas y linderos del lote señalado en el punto anterior, se encuentran contenidas en el plano No.03 de fecha 15 de junio del de 2014; escala 1:500, diseñado por el Arq. CÉSAR AUGUSTO CELY RICO, plano que se protocoliza con el presente instrumento para que haga parte integrante de él y de todas sus copias. -----

ARTICULO 8º. – DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO TORRES DE ZUAME – ALISOS. Este es un Conjunto cerrado conformado por doscientos cuarenta (240) apartamentos, que se desarrolla en un lote de terreno que cuenta con un área de **DOCE MIL OCHOCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SIETE CENTIMETROS DE METRO CUADRADO (12.820,77 M²)** El cerramiento perimetral, dependiendo de la ubicación, está constituido por muros en ladrillo y muros bajos en ladrillo y tubos con malla. En la entrada principal se localiza la portería para el control de acceso y salida de peatones y vehículos con sus Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



respectivas puertas. También se localiza la unidad de almacenamiento temporal de residuos, en un espacio cerrado. En una zona aledaña a la entrada se encuentran los 120 ciento veinte parqueaderos comunales para residentes dispuestos a nivel del primer piso, los cuales son descubiertos y en proporción de un parqueadero por cada dos apartamentos.

Adyacente a la zona de parqueaderos se encuentra el Salón social del conjunto que tiene tres pisos; Al lado de la zona de parqueaderos se encuentra el Salón social del conjunto que tiene tres pisos; el primer piso tiene un área abierta (cubierta) que sirve de transición ó "portal de acceso" a los bloques de apartamentos y de sitio de espera. En el primer piso también se encuentran dos (2) espacios productivos, las escaleras que conducen a los dos pisos superiores y la oficina de administración, baños y el sitio para la subestación eléctrica. En el segundo se encuentra un salón, baños y cocineta. En el tercer piso se encuentra un salón, baños y cocineta. A nivel de primer piso también se encuentran dos zonas de juegos infantiles y las zonas verdes comunales interiores.

Los Doscientos cuarenta (240) Apartamentos, se encuentra distribuidos en doce (12) bloques de cinco pisos de altura. La nomenclatura de los bloques se identifican con las letras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L. Cada bloque consta de cuatro apartamentos por piso y veinte apartamentos en total por bloque. Los bloques de apartamentos tienen una planta en forma de "cruz" y un punto fijo con escalera y zonas de circulación central, lo cual permite una adecuada ubicación de los apartamentos que favorece las condiciones propias para la iluminación y ventilación natural de cada unidad de vivienda y de las zonas comunes.

En la bahía exterior, sobre la Carrera 5, se ubican los 24 parqueaderos para visitantes.

El conjunto cuenta con un Tanque subterráneo para el almacenamiento de agua potable y equipos para el correspondiente bombeo con su respectiva bomba para asegurar la presión y calidad del servicio, este tanque es subterráneo y su acceso se ubica en la zona verde comunal ubicada al costado oriental del Salón Social, también cuenta con Unidad técnica de residuos, para la disposición temporal de los mismos hasta su recolección por parte de la empresa de aseo.

PARÁGRAFO PRIMERO: PERMISO DE VENTAS: CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, cuenta con el permiso para anunciar y desarrollar la actividad de

enajenación, de los inmuebles que la conforman el cual consta en el Oficio No. 100201529 suscrito el 30 de septiembre de 2014 por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Funza.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, cuenta con LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS ARQUITECTÓNICAS, la cual consta en la Resolución No. 296 297 670 de fecha 21 de diciembre de 2010 modificada por la Licencia de Urbanismo y Construcción No. 362 363 046 de fecha 30 de enero de 2012 y la Resolución No. 374 375 195 del 8 de mayo de 2012, prorrogada mediante Resolución No. 454 455 818 de fecha 23 de diciembre de 2013, todas expedidas por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Funza.

PARÁGRAFO TERCERO: LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, para la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal de los inmuebles, cuenta con la LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL emitida mediante la Resolución No. 034 035 459 del siete (07) de octubre de 2014 expedida por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Funza.

PARÁGRAFO CUARTO: EL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, está conformado por los siguientes espacios, construcciones y equipamiento general: A) Por el lote de terreno descrito y alinderado en el artículo anterior. B) Por las construcciones, obras exteriores, servicios y anexidades que se describen tanto en los planos de división y arquitectónicos, como en este Reglamento.

PARÁGRAFO QUINTO: El apartamento del CONJUNTO TORRES DE TORRES DE ZUAME ALISOS tiene un área construida de 60.00 m², y un área privada construida de 55.47 m², y consta de los siguientes espacios:

Sala.

Comedor.

Cocina y zona de oficios.

Un baño social y un espacio para futuro baño en la alcoba principal.

PARÁGRAFO SEXTO: La distribución del apartamento cuenta con la opción de un espacio para una tercera alcoba o para estudio el cual estaría integrado a la sala y al pasillo de alcobas.

JOERGE HERMILIO RICO GRULLON
NOTARIO PÚBLICO - CALIDAD Y SERVICIOS CERTIFICADOS

102540100-9000100

01-08-2014

Formato N° 01 Rev. 00
Gobernación de Bogotá D.C.

La estructura de los bloques de apartamentos se construirá con muros y placas en concreto reforzado, fundidos en sitio e inamovibles. La cubierta de los apartamentos del primer al cuarto piso va con placa de entrepiso en concreto y la cubierta de los apartamentos del quinto piso, a dos aguas y de altura variable, va con estructura de madera, machimbre y tejas de barro.

PARAGRAFO SEPTIMO: Altura de La Construcción.

Dentro del conjunto se manejan las siguientes alturas.

Cinco (5) pisos de altura para los bloques de apartamentos.

Tres (3) pisos de altura para el Salón Comunal.

Un (1) piso para las porterías y unidades de residuos sólidos.

PARAGRAFO OCTAVO: ESPECIFICACIONES DE TERMINADOS

CONJUNTO:

Especificaciones del muro de cerramiento:

Ladrillo a la vista y/o muro bajo en ladrillo a la vista con tubos metálicos y malla eslabonada.

Puertas de acceso peatonal y vehicular con estructura en tubo metálico, y malla eslabonada.

Especificaciones de la portería:

Edificación de 1 piso de altura.

Estructura en sistema tradicional de columnas y vigas.

Muros en ladrillo a la vista.

Cubierta liviana.

Piso en gres ó similar.

Ventanas en aluminio y vidrio.

Un (1) baño. Área Construida: 61.07 M², la cual incluye las instalaciones de la portería y el área cubierta de acceso vehicular y peatonal al Conjunto.

Unidad Técnica de Basuras (U.T.B.).

Edificación de 1 piso de altura. Estructura en sistema tradicional de columnas y vigas. Muros en ladrillo a la vista.

Cubierta liviana.

Piso en gres ó similar. Puertas de la unidad de almacenamiento con marco y naves metálicas. Muros interiores de la unidad de almacenamiento con enchape de acuerdo con las



República de Colombia

19



A017724718

normas sanitarias.

Unidad de almacenamiento cuenta con portezuela tipo "tolva" para la disposición de los residuos por parte de los residentes.

Área Construida: Veintiún metros punto sesenta metros cuadrados (21.60 M²).

Especificaciones del salón social:

Edificación de 3 pisos de altura.

Estructura en sistema tradicional de columnas y vigas.

Muros en ladrillo a la vista.

Cubierta liviana.

Ventanas en aluminio y vidrio.

Puertas de la oficina de administración y de los baños en madera.

Puertas de los pisos dos y tres en aluminio y vidrio.

Piso en cerámica ó similar.

Área: Cuatrocientos Cincuenta y Cuatro punto Treinta metros cuadrados (454.30 M²)

Especificaciones de los puntos fijos y las zonas exteriores:

Las barandas de la escalera y el punto fijo son metálicas, con su respectiva pintura.

La parte exterior de los bloques y las paredes de los puntos fijos llevan acabado tipo graniplast ó similar.

Zonas de parqueaderos con piso en asfalto.

Zonas verdes adecuadas con prado y vegetación.

PARAGRAFO NOVENO: Las garantías que se otorguen sobre el inmueble objeto del presente contrato, expirarán de inmediato a favor del propietario inicial y del constructor exonerándolos de su cumplimiento, en el evento de que el PROPIETARIO O USUARIO por su cuenta y riesgo efectúe(n) reparaciones o modificaciones de cualquier índole sobre los inmuebles aquí determinados y/o sus accesorios, ya sea que dichas reparaciones o modificaciones sean de carácter parcial o total, pues para tener el propietario o usuario derecho a reclamar estas garantías a su favor, estos se comprometen a respetar y conservar en su totalidad la infraestructura y diseños estructurales y arquitectónicos originales del inmueble que se le enajenó y entregó. Queda expresamente prohibido la construcción de pisos adicionales, así como la construcción de terrazas, voladizos etc., que sobresalgan de la linea de paramento de la propiedad privada.

Este es un documento notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

JORGE HERMANN RICO GRULLON
NOTARIO SESENTAY UNO DEL CIRCUITO

10283097701REB0

Colombia, Mi Representante
Cedulada Z.D. del Departamento

ARTICULO 9º DETERMINACIÓN Y USO DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Los bienes de propiedad privada son los espacios completamente delimitados en los planos y susceptibles de aprovechamiento independiente, con sus elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparente o no, que se encuentran dentro de sus límites, destinados a ser objeto de propiedad privada y destinados exclusivamente para vivienda. Los bienes privados sujetos al régimen de Propiedad Horizontal del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, son DOSCIENTOS CUARENTA (240) APARTAMENTOS, destinados al uso residencial, por lo cual no podrán destinarse a fines diferentes, salvo determinación de la Asamblea de Copropietarios, previa aprobación del cambio de uso por parte de las autoridades Municipales competentes. Los Apartamentos, se encuentran localizados y distribuidos de acuerdo con el proyecto arquitectónico y se determinan específicamente en cuanto a su nomenclatura interna, áreas, linderos, NADIR, CENIT, ALTURA LIBRE y dependencias, en los Planos de División para Propiedad Horizontal que se protocolizan con el presente instrumento público, de acuerdo con lo prescrito en el numeral 4º del Artículo Quinto de la Ley 675 del 03 de Agosto del año 2001.

PARAGRAFO PRIMERO. En caso de atenderse una posventa por parte de BIOCONSTRUCCIONES DE FUNZA 1 S.A en su calidad de Desarrolladora del Proyecto, con base en las observaciones del acta de entrega, ésta la cubrirá solo los materiales y acabados con los que se entregó el apartamento, de acuerdo con las especificaciones de construcción firmadas por cada propietario, en ningún caso cubrirá acabados que haya hecho el propietario con posterioridad a la entrega del apartamento.

PARAGRAFO SEGUNDO: CAMBIO DE ESPECIFICACIONES: En caso de ser necesario, BIOCONSTRUCCIONES DE FUNZA 1 S.A en su calidad de desarrollador del proyecto, se reserva el derecho de modificar algunas referencias y/o proveedores sin disminuir la calidad ofrecida.

PARAGRAFO TERCERO: POSTVENTA DE LAS UNIDADES PRIVADAS: BIOCONSTRUCCIONES DE FUNZA 1 S.A en su calidad de Desarrollador del Proyecto, prestará servicios de postventa con base en las observaciones que consten en el acta de entrega a firmarse con los compradores de las unidades privadas del conjunto, al entregarles los apartamentos.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



3.1 BIOCONSTRUCCIONES DE FUNZA 1 S.A en su calidad de Desarrollador del Proyecto, recomienda que hasta tanto se presten los servicios de posventa para solucionar las observaciones del acta de entrega, no se realicen trabajos en el respectivo inmueble, que puedan agudizar o deteriorar las circunstancias que constan en el acta de entrega.

3.2. BIOCONSTRUCCIONES DE FUNZA 1 S.A en su calidad de Desarrollador del Proyecto efectuará las reparaciones que consten en el acta de entrega, de conformidad con los acabados y características de los materiales con los que entregue las unidades privadas.

PARAGRAFO CUARTO: DERECHOS ANTE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS:

BIOCONSTRUCCIONES DE FUNZA 1 .S.A pagará los derechos que fueron necesarios para la conexión e instalación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica de los inmuebles privados y comunes que conforman el CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS.

La Sociedad Propietaria inicial gestionará la instalación de las redes generales de gas y telecomunicaciones en el conjunto y las de tuberías de gas de cada unidad privada; pero la gestión para la conexión individual de cada unidad privada a los servicios de gas y teléfono corresponde a sus futuros propietarios, a cargo de quienes estará el pago de la conexión individual y del medidor de gas.

PARAGRAFO QUINTO. MANUAL DEL USUARIO. No obstante las normas aquí estipuladas que son de estricto cumplimiento, hace parte de este estatuto el "Manual" que la BIOCONSTRUCCIONES DE FUNZA 1 S.A en su calidad de Desarrollador del Proyecto, entregará a cada Propietario para conocimiento y cumplimiento de lo allí estipulado.

ARTICULO 10º. DESCRIPCIÓN Y DESTINACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS: La descripción general de los Apartamentos que conforman el CONJUNTO TORRES DE TORRES DE ZUAME ALISOS, así:

10.1) APARTAMENTOS: Los DOSCIENTOS CUARENTA (240) En 12 bloques de cinco pisos de altura. 1º,2º,3º,4º y 5º y La nomenclatura de de cada uno de los bloques los identifica con las letras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, es decir cada bloque se denominara: BLOQUE A, BLOQUE B, BLOQUE C, BLOQUE D, BLOQUE E, BLOQUE F, BLOQUE G, BLOQUE H, BLOQUE I, BLOQUE J, BLOQUE

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

JORGE HERNANDEZ GARCIA
NOTARIO SEÑOR JORGE HERNANDEZ GARCIA
NOTARIO SEÑOR JORGE HERNANDEZ GARCIA

K y BLOQUE L. del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, y se alinderaan así:

APARTAMENTO A - 101. Ubicado en el PRIMER PISO del BLOQUE A DEL CONJUNTO ALISOS, DEL PROYECTO TORRES DE ZUAME, con un AREA CONSTRUIDA de 60.00 M² y un AREA PRIVADA DE 55.47 M², se encuentra ubicado en el NIVEL 0.00 MTS. NADIR: 0.00 MTS., determinado por la losa común que lo separa del suelo del BLOQUE A DEL CONJUNTO ALISOS. CENIT: 2.40 MTS., determinado por la losa común que lo separa del SEGUNDO PISO del BLOQUE A DEL CONJUNTO ALISOS. ALTURA LIBRE: 2,40 MTS. y está conformado por los siguientes espacios: Sala comedor, Cocina con mesón y lavaplatos y zona de oficios con lavadero, dos (02) Alcobas con espacio para closet, un espacio de uso múltiple, que puede ser utilizado como Estudio ó estar de alcobas ó tercera alcoba, un (01) Pasillo de circulación, UN (01) Baño, dotado con sus respectivas instalaciones HidroSanitarias y Eléctricas, un espacio para futuro baño.

POLIGONO: 1, 2, 3, 4, 1. LINDEROS: Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, de cerramiento, ductos, placas de piso, entrepiso, cubiertas y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal. PARÁGRAFO 1: Es entendido que dichos muros y elementos estructurales identificados como comunales no podrán ser modificados en razón de este carácter. NORTE : Del punto 2 al punto 3 en línea recta en distancia de 7.82 metros con la ZONA COMUNAL 1 del conjunto. ORIENTE : Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada y distancias sucesivas de 5.28, 1.08, 1.83, 1.37 metros, parte con la ZONA COMUNAL 1 y parte con el punto fijo del BLOQUE A del conjunto. SUR : Del punto 4 al punto 1 en línea recta en distancia de 3.56 metros, con el punto fijo del BLOQUE A del conjunto. OCCIDENTE: Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada en distancias sucesivas de 1.37, 1.20, 1.20, 0.45, 3.01, 0.32, 2.58, metros en parte con el punto fijo del BLOQUE A del conjunto y en parte, con la zona COMUNAL 1 del conjunto.

APARTAMENTO A - 102. Ubicado en el PRIMER PISO del BLOQUE A DEL CONJUNTO ALISOS, DEL PROYECTO TORRES DE ZUAME. con un AREA CONSTRUIDA de 60.00 M² y un AREA PRIVADA DE 55.47 M², se encuentra ubicado en el NIVEL 0.00 MTS. NADIR: 0.00 MTS., determinado por la losa común que lo separa del suelo del BLOQUE A DEL CONJUNTO ALISOS. CENIT: 2.40 MTS., determinado por la losa común que lo separa del SEGUNDO PISO del BLOQUE A DEL CONJUNTO ALISOS. ALTURA LIBRE: 2,40 MTS. y está conformado por los siguientes espacios: Sala comedor, Cocina con mesón y lavaplatos y zona de oficios con lavadero, dos (02) Alcobas con espacio para closet, un espacio de uso múltiple, que puede ser utilizado como Estudio ó estar de alcobas ó tercera alcoba, un (01) Pasillo de circulación, UN (01) Baño, dotado con sus respectivas instalaciones HidroSanitarias y Eléctricas, un espacio para futuro baño.



A017724854

del BLOQUE L del conjunto y en parte, con la zona COMUNAL 1 del conjunto.
ORIENTE : Del punto 4 al punto 1 en línea recta en distancia de 3.56 metros, con el punto fijo del BLOQUE L del conjunto. SUR : Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada y distancias sucesivas de 1.37, 1.83, 1.08, 5.28 metros, parte con la ZONA COMUNAL 1 y parte con el punto fijo del BLOQUE L del conjunto. OCCIDENTE : Del punto 2 al punto 3 en línea recta en distancia de 7.82 metros con la ZONA COMUNAL 1 del conjunto. -----

ARTICULO 11º. PORCENTAJES DE PARTICIPACION: Para dar cumplimiento a los Artículos 25 y 26 de la Ley 675 del 03 de Agosto del año 2001, se establecen los porcentajes de participación de los Apartamentos que conforman el CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, a fin de determinar la proporcional participación en la persona jurídica, así como en los derechos y obligaciones consagrados en la presente escritura, para todos y cada uno de los propietarios del Bloque. Estos coeficientes, se obtienen como resultado de dividir el área privada construida de cada apartamento, según sea el caso, entre el Área privada total construida del Edificio. En el siguiente cuadro, procedemos a determinar la nomenclatura interna de los bienes de propiedad particular, áreas privadas construidas de los mismos, así como los porcentajes de participación que poseen todos y cada uno de ellos en el CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS: -----

CUADRO DE NOMENCLATURA INTERNA, ÁREAS Y PORCENTAJES DE PARTICIPACION -----

DESCRIPCION	NADIR mt.	CENIT mt.	ALTURA LIBRE mt.	AREA PRIVADA m^2	PORCENTAJE DE PARTICIPACION
1. APARTAMENTO A101	0,00	2,40	2,40	55,47	0,4167%
2. APARTAMENTO A102	0,00	2,40	2,40	55,47	0,4167%
3. APARTAMENTO A103	0,00	2,40	2,40	55,47	0,4167%
4. APARTAMENTO A104	0,00	2,40	2,40	55,47	0,4167%

ARTICULO 12º. - DETERMINACION DE LOS BIENES COMUNES: En concordancia con lo dispuesto en la Ley 675 de Agosto 03 del año 2001, son bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, de Apartamentos, ya sean aquellos de utilización indiscriminada dentro del conjunto de Apartamentos integralmente considerado, o de aquellos que prestan una función limitada a cada uno de los bloques o cuerpos de edificación. Cada propietario de unidades o bienes privados ejerce sobre esta categoría de bienes comunes, un dominio en común y Pro indiviso con los demás propietarios de bienes privados, indivisibles e inseparables de su unidad privada. Esta cuota de dominio está representada por el porcentaje de participación que se atribuye a cada una de ellas en el cuadro anterior.

PARAGRAFO: En concordancia con lo preceptuado en el Artículo Tercero y en el Capítulo VI (De los bienes comunes), de la Ley 675 del 03 de Agosto del año 2001, a continuación relacionamos los bienes comunes del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, agrupándolos en sus dos categorías principales, así:

ZUAME ALISOS, agrupándolos en sus dos categorías principales, así:

12.1) BIENES COMUNES ESENCIALES DEL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS: Son aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Bloque, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, tales como: El lote de terreno ocupado por el Bloque, sobre el cual se encuentra construido CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS bajo el cual existen instalaciones de servicios públicos básicos, y las cimentaciones, las estructuras y muros estructurales, las Áreas de acceso al CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS y a las unidades de vivienda integrantes de estos, las Áreas y Zonas de Circulación peatonal que sirven tanto a las unidades de vivienda como a las de parqueo, las Escaleras y pasillos, las canalizaciones o instalaciones de servicios desde el punto de empalme con las redes públicas hasta la entrada de cada unidad de propiedad privada, las fachadas y los techos o losas que se constituyen en cada uno de los pisos del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, siendo simultáneamente piso de una unidad y techo o cubierta de otra y las Cubiertas en general.



República de Colombia

227



Aa017724998

PARAFO: Se consideran bienes comunes esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado: En la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías y zonas peatonales o comunales.

12.2) BIENES COMUNES NO ESENCIALES DEL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS:

Tienen este carácter los siguientes bienes comunes del Bloque: Los accesorios y acabados de los bienes comunes, los jardines y el equipamiento, y en general todos aquellos bienes y servicios sobre los cuales ningún copropietario pueda alegar un derecho de propiedad individual.

PARAFO PRIMERO: Con el fin de dar cumplimiento lo establecido en la LEY 675 DEL 03 DE AGOSTO DEL AÑO 2001, en concordancia con los Planos de división para Propiedad Horizontal del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, que fueron aprobados por Resolución No. 034 035 459 expedida el 07 de octubre de 2014 por la Oficina Asesora de Planeación Municipal los bienes afectos al uso común se determinan de la siguiente manera.

PARAFO SEGUNDO: Destinación Parqueaderos Comunes: No obstante el uso común de los Parqueaderos su utilización es específica para estacionamiento vehicular tipo liviano y no se permite el estacionamiento de buses o busetas, volquetas, camiones, o vehículos superiores a una (1) tonelada.

12.3 BIENES COMUNES POR SU UTILIZACIÓN: Esta clasificación tiene como fin distribuir entre los propietarios de los bienes privados los gastos de conservación, mantenimiento, administración y funcionamiento de dichos bienes. En igual forma se distribuirán los fondos de reserva y las rentas que eventualmente produjeren estos bienes de uso y goce general o de determinado grupo de unidades privadas.

Esta clasificación se divide en Bienes Comunes: 1) Generales; 2) Sectoriales y 3) Comunes de uso exclusivo, a saber:

1) Bienes Comunes Generales: Bienes destinados al uso común de los propietarios del Conjunto que se relacionan en forma no taxativa:

1.1) Parqueaderos comunales.

1.2) Accesos y circulaciones peatonales y vehiculares.

En la jurisdicción pública - No tiene costo para el usuario

1.3) Edificio para salón comunal.
 1.4) Dependencias de Unidad Técnica de Basuras.
 1.5) Zonas verdes y zonas libres (plazoletas internas).
 1.6) Lote de Terreno y cubiertas comunales
 2) Bienes Comunes Sectoriales:
 Según la definición de la Ley 675 de dos mil uno (2001), no se construyen Bienes Comunes Sectoriales en este inmueble.
 3) Bienes Comunes de Uso Exclusivo:
 Según la definición de la Ley 675 de dos mil uno (2001), no se construyen Bienes Comunes de Uso Exclusivo en este inmueble.

PARAGRAFO PRIMERO: AREAS DE LOS BIENES COMUNES: Las áreas de los principales bienes comunes, debidamente aprobadas y selladas por la Secretaría de Planeación Municipal, son las que se consignan en el respectivo Cuadro de Áreas para Propiedad Horizontal, que se protocoliza y que forma parte del presente Acto.

CUADRO DE ÁREAS DE LOS BIENES DE USO O SERVICIO COMÚN DEL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS.

PLANTA PRIMER PISO (NIVEL +0,00)

BIENES DE PROPIEDAD COMUN (Cesiones Tipo B)

DESCRIPCION	NADIR mt.	CENIT mt.	ALTURA LIBRE mt.	AREA m^2
1. MUROS APARTAMENTOS	0,00	2,40	2,40	218,88
2. MUROS PUNTO FIJO	0,00	2,40	2,40	9,58
3. HALL PUNTO FIJO	0,00	2,40	2,40	280,37
4. ESCALERAS PUNTO FIJO	0,00	2,40	2,40	71,85
5. PORTERIA	0,00	2,40	2,40	61,07
6. U.T.B. (Unidad Técnica de Basuras)	0,00	2,40	2,40	21,60
7. SALON SOCIAL	0,00	2,50	2,50	149,80



República de Colombia

229



Aa017724997

**SUBTOTAL AREA CONSTRUIDA DE PROPIEDAD COMUN
(Cesiones Tipo B)**

813,15m²

PLANTA SEGUNDO PISO (NIVEL +2.50, +2.85)

BIENES DE PROPIEDAD COMUN (Cesiones Tipo B)

DESCRIPCION	NADIR mt.	CENIT mt.	ALTURA LIBRE mt.	AREA m ²
1. MUROS APARTAMENTOS	2,50	4,90	2,40	218,88
2. MUROS PUNTO FIJO	2,50	4,90	2,40	14,38
3. HALL PUNTO FIJO	2,50	4,90	2,40	210,41
4. ESCALERAS PUNTO FIJO	2,50	4,90	2,40	71,85
5. SALON SOCIAL	2,85	5,35	2,50	149,80
SUBTOTAL AREA CONSTRUIDA DE PROPIEDAD COMUN (Cesiones Tipo B)				665,32m²

**PLANTA TERCER PISO (NIVEL +5.00,
+5.70)**

BIENES DE PROPIEDAD COMUN (Cesiones Tipo B)

DESCRIPCION	NADIR mt.	CENIT mt.	ALTURA LIBRE mt.	AREA m ²
1. MUROS APARTAMENTOS	5,00	7,40	2,40	218,88
2. MUROS PUNTO FIJO	5,00	7,40	2,40	14,38
3. HALL PUNTO FIJO	5,00	7,40	2,40	210,41
4. ESCALERAS PUNTO FIJO	5,00	7,40	2,40	71,85

JORGE HERMÁN CIRILO GARCÍA
CONCEPCIÓN Y OCHOA DEL CIRILO

5. SALON SOCIAL	5,70	8.20, 9.40	2.50, 3.70	154,70
SUBTOTAL AREA CONSTRUIDA DE PROPIEDAD COMUN				670,22m²
(Cesiones Tipo B)				

PLANTA CUARTO PISO (NIVEL**+7.50)****BIENES DE PROPIEDAD COMUN (Cesiones Tipo B)**

DESCRIPCION	NADIR mt.	CENIT mt.	ALTURA LIBRE mt.	AREA <i>m²</i>
1. MUROS APARTAMENTOS	5,00	7,40	2,40	218,88
2. MUROS PUNTO FIJO	5,00	7,40	2,40	14,38
3. HALL PUNTO FIJO	5,00	7,40	2,40	210,41
4. ESCALERAS PUNTO FIJO	5,00	7,40	2,40	71,85
SUBTOTAL AREA CONSTRUIDA DE PROPIEDAD COMUN				515,52m²
(Cesiones Tipo B)				

PLANTA QUINTO PISO (NIVEL +10.00)**BIENES DE PROPIEDAD COMUN (Cesiones Tipo B)**

DESCRIPCION	NADIR mt.	CENIT mt.	ALTURA LIBRE mt.	AREA <i>m²</i>
1. MUROS APARTAMENTOS	10,00	12.67, 13.80	2.67, 3.80	218,88
2. MUROS PUNTO FIJO	10,00	12,40	2,40	14,38
3. HALL PUNTO FIJO	10,00	12,40	2,40	210,41
4. ESCALERAS PUNTO FIJO	10,00	12,40	2,40	71,85



República de Colombia

231



Aa017724996

**SUBTOTAL AREA CONSTRUIDA DE PROPIEDAD COMUN
(Cesiones Tipo B)**

515,52m²

PLANTA DE CUBIERTAS

BIENES DE PROPIEDAD COMUN

DESCRIPCION	NIVEL	AREA
	mt.	m ²
1. CUBIERTA APARTAMENTOS	12,85	3383,09
2. LOSA DE CUBIERTA PUNTOS FIJOS	12,50	185,75
3. DOMO PUNTOS FIJOS	12,50	81,43
4. CUBIERTA SALON SOCIAL	8,55	154,70
CUBIERTA PORTERIA Y ACCESO		
5. VEHICULAR	4,35	61,08
6. CUBIERTA U.T.B. (Unidad Técnica de Basuras)	2,50	21,60
BIENES DE PROPIEDAD COMUN CUBIERTAS		3887,65m²

ARTÍCULO 13º DOCUMENTACIÓN ANEXA: Con el fin de acogerse al régimen de la Propiedad Horizontal; establecido en la Ley 675 del 03 de Agosto del año 2001, la sociedad BIOCONSTRUCCIONES DE FUNZA 1 S.A. presenta para su protocolo, los siguientes documentos requeridos en la precitada Ley, a fin de elevar a Escritura pública, el presente Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS:

- A) UN JUEGO DE DIECISEIS (16) PLANOS identificados como: 03, PH – 1; PH 2; PH 3; PH 4; PH 5; PH 6, PH 7; PH 8; PH 9; PH 10; PH 11; PH 12; PH 13; PH 14; PH 15 elaborados por el arquitecto CÉSAR AUGUSTO CELY RICO.
- B) PERMISO DE VENTAS otorgado mediante oficio No 100201529 fechado 30 de septiembre de 2014 emitido por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Funza.

JORGE FERNANDO GARCIA
NOTARIO SEÑOR JORGE DEL CIRCO
Nº 33

C) LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS

ARQUITECTÓNICAS, -----
 Licencia de Urbanismo y Construcción No. 296 297 670 de fecha 22 de diciembre de 2010 modificada por las Licencia de Urbanismo y Construcción No. 362 363 046 de fecha 30 de enero de 2012 y aclarada por la Resolución No. 418 419 226 del 20 de mayo de 2013 la cual a su vez fue aclarada mediante Resolución No. 032 033 446 del 29 de septiembre de 2014. La Licencia de Urbanismo y Construcción fue prorrogada mediante Resolución 454 455 818 del 23 de diciembre de 2013, todas expedidas por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Funza. -----
 b) Licencia de construcción de cerramiento otorgada mediante Resolución No. 034 035 458 del 7 de octubre de 2014 emitida por la Oficina Asesora de Planeación de Funza. -----

D) LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL emitida mediante la Resolución 034 035 459 expedida el 07 de octubre de 2014 por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Funza. -----

CAPITULO III: DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: -----

ARTÍCULO 14º. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:

La Propiedad Horizontal del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total de las edificaciones que conforman el CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la presente etapa, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre el Bloque. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

PARÁGRAFO. En caso de demolición o destrucción total de las edificaciones que conforman el CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS el terreno sobre el cual se encontraban construidas seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. -----

ARTÍCULO 15º. PROCEDIMIENTO SOBRE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: La Propiedad Horizontal se extinguirá total o parcialmente por las causas naturales para su extinción en la parte que no sea de dominio público.



causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTÍCULO 16º. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD: Registrada la escritura de extinción de la Propiedad Horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

ARTÍCULO 17º. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA: Una vez se registre la extinción total de la Propiedad Horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

CAPITULO IV: DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS

ARTÍCULO 18º. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA: Se procederá a la reconstrucción del Bloque en los siguientes eventos: 1. Cuando la destrucción o deterioro del Bloque fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Bloque, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

JORGE FERNANDO RICO GARCIA
NOTARIO SESENTA Y OCHO DEL CIRCUITO

PARÁGRAFO 1º: Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 2º: Reconstruido el Bloque, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

ARTÍCULO 19º. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL del CONJUNTO TORRES DE TORRES DE ZUAME ALISOS: Cuando la destrucción o deterioro afecte una etapa que haga parte de un Bloque, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el bloque o Etapa en particular. Correspondrá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2º del artículo anterior. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el Bloque ubicados en el bloque o etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la Propiedad Horizontal, en los términos del artículo 10 de La Ley 675 del año 2001.

PARAGRAFO: La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

ARTÍCULO 20º. SEGUROS: El CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS sometido al régimen de Propiedad Horizontal podrá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo.

PARÁGRAFO 1º: En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la ley 675 del 03 de Agosto del año 2001 y el presente Reglamento, susceptibles de ser asegurados.

PARÁGRAFO 2º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del Bloque en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.



AJO17724994

CAPÍTULO V: DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: ---

ARTÍCULO 21º. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: Los bienes privados o de dominio particular, se encuentran debidamente identificados en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y en los planos de división del Bloque, que fueron debidamente protocolizados con esta escritura. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

ARTÍCULO 22º. DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL:

Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre el Bloque sometido al régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

PARAGRAFO: Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de Propiedad Horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El Notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.

ARTÍCULO 23º. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO:

En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: 1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Bloque, producir ruidos molestias y actos que
papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ESTA ES UNA COPIA FIRMADA ELECTRÓNICAMENTE



perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. La procedencia, requisitos y trámites aplicables al efecto, serán los que determinen la Ley 675 del 2001 y el presente Reglamento. 2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Bloque o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. 4. Las demás previstas en esta ley y en este Reglamento de Propiedad Horizontal.

CAPITULO VI: DE LOS BIENES COMUNES:

ARTÍCULO 24º. ALCANCE Y NATURALEZA: Los bienes, los elementos y zonas del Bloque que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 del año 2001 y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO 1º: Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en este Reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

PARÁGRAFO 2º: Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, la Asamblea general de copropietarios podrá autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no



Aa017724993

impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Bloque, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

PARAGRAFO TERCERO: DISPOSICIONES SOBRE EL USO DE LOS BIENES COMUNES (EDIFICIO PARA SALÓN COMUNAL, DEPENDENCIAS DE UNIDAD TÉCNICA DE BASURAS, ZONAS VERDES, ZONAS LIBRES Y EQUIPOS): -

- 1) Edificio para salón comunal: Esta edificación está construida para la utilización y disfrute de la totalidad de los propietarios, específicamente para actividades de medios audiovisuales o similares, reuniones sociales, juegos o asambleas. La reglamentación de su uso corresponde al Consejo de Administración, quien deberá establecer, entre otros, el posible canon de arrendamiento, horarios y fechas de utilización en forma equitativa para todos los propietarios y si fuere procedente reglamentará el posible arrendamiento de los inmuebles a terceros. Su mantenimiento será ejercido y supervisado por el respectivo Administrador, conforme al reglamento del Consejo.
- 2) Dependencias para Unidad Técnica de Basuras: La Unidad técnica de Basuras está localizada al costado occidental de la entrada principal del Conjunto y desempeña entre otros servicios el acopio transitorio de basuras del Conjunto, su mantenimiento y reglamentación de uso corresponde al Consejo de Administración. Aseo, no vertimiento fuera de tolvas, horario.
- 3) Zonas Verdes y Zonas Libres (Parqueaderos comunes, Accesos, Vías de Circulación Peatonal y Vehicular Comunales): El mantenimiento de estas áreas compete a la administración del Conjunto conforme al reglamento que deberá expedir el Consejo de Administración.
- 4) Equipos: Tanque de Agua, Bombas y Similares para beneficio del Conjunto: Estos elementos, si fueren adquiridos en forma posterior por el Conjunto, serán de uso comunal.

ARTÍCULO 25º. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES:

Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que

Faxel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

JORGE HERNANDO RICO OTALLO
NOTARIO SESENTA Y OCHO DEL CIRCUITO
SANTANDER COLOMBIA

representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Bloque, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de Propiedad Horizontal. En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

PARÁGRAFO 1º: Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el Administrador del BLOQUE actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en este Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO 2º: No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 26º. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES: La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al presente Reglamento de Propiedad Horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Bloque. En este caso los coeficientes y módulo se calculan teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de la ley 675 del 2001.



Aa017724992

ARTÍCULO 27º. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos comunes internos en el conjunto son destinados al parqueo de vehículos de los propietarios y/o residentes.

ARTÍCULO 28º. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: En el Conjunto TORRES DE ZUAME ALISOS no existen bienes comunes de uso exclusivo. **ARTÍCULO 29º. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL:** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del Bloque, tales como los elementos estructurales, accesos y escaleras, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el Bloque, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al Administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos que contengan las garantías de los bienes a entregarse, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 1º: Los bienes comunes esenciales del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS para el uso y goce de los bienes privados son los referidos en el **ARTÍCULO 12º** del presente Reglamento.

PARÁGRAFO 2º: Los bienes comunes allí citados, coinciden con los señalados en el proyecto de división aprobado y lo indicado en la presente Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal.

Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los Bienes Privados del Conjunto, tales como los elementos estructurales, fachadas, instalaciones, accesos y cubiertas, se efectúa de manera simultánea con la entrega de papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

JORGE HERNANDO RICO GARCIA
NOTARIO SESENTA AÑOS DEL CIRCUITO

de aquellos, según las actas correspondientes, de acuerdo a lo siguiente:

29.1) Entrega de Bienes Comunes Generales: Los bienes comunes de uso y goce general del Conjunto, tales como zonas de recreación, Edificio para salón comunal y dependencias de unidad técnica de basuras, entre otros, se entregarán al administrador definitivo, cuando se haya terminado la construcción, enajenación y entrega de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto.

29.2) Proceso para la Entrega de los Bienes Comunes: Llegada la fecha, en que la Sociedad Propietaria Inicial entregue los Bienes Comunes de acuerdo a lo establecido en este Artículo, ésta cursara una comunicación por escrito en la que se fije una fecha de treinta (30) días calendario para entregar al administrador o a su delegados (s) los respectivos Bienes Comunes del Inmueble.

29.3) De la misma manera, si se recibiere algún reclamo por el estado de estos bienes, debidamente justificada por el Ingeniero o Arquitecto residente de la Obra, la Sociedad Propietaria Inicial, procederá a subsanarlo en tiempo prudencial y se citara nuevamente para la entrega final, de no realizarse este recibo por los delegados o el administrador, dicha Sociedad Propietaria Inicial podrá iniciar las acciones legales a que haya lugar.

PARAGRAFO: La entrega de los bienes comunes del Conjunto, deberá incluir los planos correspondientes a las redes generales eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

CAPITULO VII: DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:

ARTÍCULO 30º. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS:

Los coeficientes de copropiedad sobre los bienes de dominio particular que conforman el CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, fueron calculados de acuerdo con lo previsto en el Capítulo VII de la Ley 675 de Agosto 03 del año 2001, los cuales determinan: 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS. 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de



A4017724991

contribución en la forma señalada en el presente Reglamento.

ARTICULO 31º. – DETERMINACIÓN: Los coeficientes de copropiedad se calcularon dividiendo el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada construida del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS.

ARTÍCULO 32º. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES: La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Bloque, podrá autorizar reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de Propiedad Horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos.
2. Cuando el CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.
3. Cuando se extinga la Propiedad Horizontal en relación con una parte del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS.
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

CAPITULO VIII: DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES:

ARTÍCULO 33º. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS:

Todos los propietarios de bienes privados en EL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a Propiedad Horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

JORGE HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ
NOTARIO PESQUERIA
SANTO DOMINGO, 10 DE JUNIO DE 2024
FOLIO: 100

solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARÁGRAFO 1º: Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PARÁGRAFO 2º: La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Bloque se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

ARTÍCULO 34º. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el Reglamento de Propiedad Horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el Bloque. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

PARAGRAFO: La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

ARTÍCULO 35º. SECTORES Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN: Para dar cumplimiento a la Ley 675 de Agosto 03 del año 2001, al CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, se le asigna un valor total equivalente al cien por cien (100%), a cada unidad privada un porcentaje de participación en la persona jurídica, tal como quedó expresado en el cuadro de nomenclatura, áreas y porcentajes de participación a que alude el ARTÍCULO 11º del presente Reglamento. Este porcentaje de participación, determina la proporción en que cada propietario es dueño comunitario y en proindiviso sobre los bienes de uso común, así como la proporcional participación en la persona jurídica legalmente constituida por la presente escritura. No obstante y como ya se ha determinado en este Reglamento.

CAPITULO IX: DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA:

ARTÍCULO 36º. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA: La Propiedad Horizontal, una vez registrada la presente escritura, da origen a una persona jurídica



conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO: Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de Propiedad Horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

ARTÍCULO 37º. NATURALEZA Y CARÁCTERÍSTICAS: La persona jurídica originada en la constitución de esta Propiedad Horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponde a la del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS y su domicilio será el municipio de FUNZA, donde se encuentra localizado y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. **PARAGRAFO:** La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

ARTÍCULO 38º. RECURSOS PATRIMONIALES: Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

ARTÍCULO 39º. FONDO DE IMPREVISTOS: La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador

Dará disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general en su Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

JORGE HENRY RICO GARCIA
NOTARIO SESENTA Y TRES DEL CIRCUITO
68

caso, y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO: El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

ARTÍCULO 40º. ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN: La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea general de propietarios, al Consejo de administración y al Administrador del Conjunto

CAPITULO X: DE LA ASAMBLEA GENERAL:

ARTÍCULO 41º. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES: La asamblea

general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en este Reglamento de Propiedad Horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Bloque tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Bloque.

ARTÍCULO 42º. NATURALEZA Y FUNCIONES: La asamblea general de

propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato del presente Reglamento, y tendrá como funciones básicas las siguientes: 1. Nombrar y remover libremente al Administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, 4. Aprobar el presupuesto anual del Conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 5. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, que en su defecto, será de un año. 6. Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal. 7. Decidir la desafectación de

propiedad horizontal para sucesivas etapas de desarrollo.



Aa017724989

bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 8. Decidir la reconstrucción del Conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley. 9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal. 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica. 11. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley. 12. Las demás funciones fijadas en la ley 675 del 2001, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO: La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

ARTÍCULO 43º. REUNIONES: La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el Reglamento de Propiedad Horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS sí lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de administración, o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1º: Toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Bloque, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

PARÁGRAFO 2º: La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que
papel multivocal autoriza la realización en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

JORGE FERNANDO RICO GRILLO
NOTARIO PESENTA Y REGISTRA CIRCULAR



1626416939951988

01-08-2014

Scanned by CamScanner

adeuden contribuciones a las expensas comunes.

ARTÍCULO 44º. REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el Reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.

ARTÍCULO 45º. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 46º. REUNIONES NO PRESENCIALES: Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Administrador de la copropiedad o el Revisor Fiscal de la copropiedad si el conjunto cuenta con él.

PARAGRAFO: Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

ARTÍCULO 47º. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA: Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de



Aa017724988

AAB17724933

unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Bloque. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

ARTÍCULO 48º. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En los casos a que se refieren los Artículos 46 y 47 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTÍCULO 49º. QUÓRUM Y MAYORÍAS: Con excepción de los casos en que la ley 675 de Agosto 03 del año 2001 o del presente Reglamento de Propiedad Horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el Artículo 45º, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la Propiedad Horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Bloque.

ARTÍCULO 50º. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Bloque: 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo.

de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5. Reforma a los estatutos y Reglamento. 6. Desafectación de un bien común no esencial. 7. Reconstrucción del Bloque destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9. Adquisición de inmuebles para el Bloque. 10. Liquidación y disolución.

PARAGRAFO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

ARTÍCULO 51º. ACTAS: Las decisiones de la Asamblea general se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el Reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del Bloque, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

PARAGRAFO: Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

ARTÍCULO 52º. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO: En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere este Reglamento para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo



Aa017724987

podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del Reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

ARTÍCULO 53º. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES: El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al presente Reglamento de Propiedad Horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARAGRAFO: Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II, de la ley 675 del 3 de agosto del 2001.

CAPITULO XI: DEL ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS.

ARTÍCULO 54º. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del Bloque corresponden al Administrador designado por la asamblea general de propietarios. En aquellos casos en los que exista Consejo de Administración, el Administrador también podrá ser elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el Reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

JORGE HENRY MUÑOZ GARCIA
NOTARIO PREDICIONAL Y OFICIAL DE LA UNIÓN



Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO 1º: Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración.

PARÁGRAFO 2º: En el caso del presente Bloque Residencial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del Reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 3º: El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador del Bloque.

En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del Bloque, para el año en que se realiza la respectiva designación.

ARTÍCULO 55º. – FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al Bloque. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Bloque, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración. 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Bloque. 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de



AaQ1772498

Aa017724986

desafectación, de conformidad con el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este Reglamento de Propiedad Horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Bloque, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 del 2001, en este Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier Reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea general o el Consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del Bloque cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14. Las demás funciones previstas en la Ley 675 del 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. PARAGRAFO: Cuando el administrador sea una persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Bloque.

ARTÍCULO 56º. ADMINISTRACION PROVISIONAL: Mientras el Órgano competente no elija el Administrador del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, el ejercicio de estas funciones estará a cargo de la sociedad BIOCONSTRUCCIONES DE FUNZA 1 S.A, en su calidad de constructor del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, entidad que podrá delegar en un tercero tal gestión, sea éste persona natural o jurídica.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ט' ט' ט' ט' ט' ט'

02511464

四百零一章

CAPITULO XII: DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS:

ARTÍCULO 57º. – OBLIGATORIEDAD: De conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 del 03 de Agosto del año 2001, EL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, cuenta con un Consejo de Administración, integrado por cinco (05) propietarios de las unidades privadas del Bloque, o sus respectivos delegados.

ARTÍCULO 58º. QUÓRUM Y MAYORÍAS: El Consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

ARTÍCULO 59º. – FUNCIONES: Al Consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento de Propiedad Horizontal. La Asamblea general de copropietarios podrá designar Revisor Fiscal si lo autorizara, no obstante de conformidad con la ley 675 del 2001, por ser inmuebles destinados a vivienda de uso residencial no es obligatorio su nombramiento.

ARTÍCULO 60º. FUNCIONES: En el evento de optar por nombrar mediante Asamblea General de Copropietarios Al Revisor Fiscal , este como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la Ley 675 del 2001. – --

TITULO II: DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES:

CAPITULO I: DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:

ARTÍCULO 61º. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de unidades privadas en el Bloque, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 del 2001 y del presente Reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de acuerdo a lo establecido en la norma legal vigente. Norma ministerial para cada regulación en la que se establezca la forma de elección entre el usuario



conformidad con lo indicado en el presente Reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO 1º: Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) personas.

PARÁGRAFO 2º: El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

PARÁGRAFO 3º: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO II: DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:

ARTÍCULO 62º. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley 675 del 2001 o en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación del Bloque, de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común

no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

Papel notarial para uso exclusivo en la escrituración pública - No tiene costo para el usuario.

JOSÉ HERNANDO RICO GRALIC
NOTARIO PESQUITA Y ASOCIADOS LEGAL



10265EBHNO9E8HHA

01-03-2014

FOLIO: 3174

PARÁGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

ARTÍCULO 63º: Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la Asamblea General o por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en este Reglamento de Propiedad Horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. **PARAGRAFO:** En el Reglamento de Propiedad Horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, del presente Reglamento.

ARTÍCULO 64º. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º del Artículo 23 del presente Reglamento, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO 65. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El propietario de un bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

TITULO III: CAPITULO I:

DISPOSICIONES FINALES:

ARTÍCULO 66º: VIGENCIA Y DEROGATORIA: De conformidad con lo establecido en la Ley 675 del 03 de agosto del año 2001, el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, rige a partir de la fecha



aa017724984

en que este acto sea elevado a escritura pública y se formalice su registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C. --
SÍCULO 67º ADOBE

ARTÍCULO 67º ADOPCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESTABLECIDO EN LA LEY 675 DEL 03 DE AGOSTO DEL AÑO 2001: A partir de la fecha en que este acto sea elevado a escritura pública y se formalice su registro inmobiliario, todos los bienes privados y comunes constitutivos del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, estarán sometidos al régimen de la Propiedad Horizontal contenido en la ley 675 del 03 de Agosto del año 2001.

ARTÍCULO 68º DISPOSICIONES VARIAS: Si eventualmente la SOCIEDAD PROPIETARIA INICIAL, requiere hacer aclaraciones, adiciones o reformas a este Reglamento de Propiedad Horizontal, o en el caso de alguna modificación por razones de orden técnico en el Proyecto Urbanístico o Arquitectónico se entiende que el actual y futuro propietario la autoriza expresamente, sin necesidad de la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios. Estas modificaciones al reglamento deberán ser aprobadas por las autoridades competentes, mediante la expedición de la respectiva Licencia de construcción y/o de Propiedad Horizontal cuando así se requiera. Igualmente el actual y futuro propietario autorizan y aceptan expresamente la modificación del presente reglamento de propiedad horizontal.

SEPTIMO: SOLICITUD DE REGISTRO INMOBILIARIO Y CATASTRAL: Como se ha manifestado, el nuevo régimen de Propiedad Horizontal constituido por medio del presente instrumento, reglamenta el uso y disfrute tanto de los bienes privados como de los bienes comunes, que conforman del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, razón por la cual se solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá - Zona Centro, inscribir el presente acto, otorgándole matrícula inmobiliaria individual a todos y cada uno de los DOSCIENTOS CUARENTA (240) apartamentos determinados en los Artículos 10º y 11º del Reglamento de Propiedad Horizontal aquí contenido. -----

PARAGRAFO: De igual forma se solicita a la Oficina de Catastro Municipal efectuar la inscripción y registro catastral de las unidades privadas que conforman del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, conforme al reglamento de copropiedad contenido en el presente instrumento, en concordancia con las normas establecidas en la Ley 675 de Agosto 3 de 2001.

Escaneado con CamScanner

ARTICULO 69. DISPOSICIONES PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS COMUNALES: Teniendo en cuenta el uso comunal que tienen estas dependencias según planos, su utilización estará sujeta a las siguientes normas, las cuales consagran obligaciones de hacer y no hacer para los residentes, visitantes o usuarios de estas dependencias, así:

- 69.1) Ningún residente o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que señale el espacio o área demarcados.
- 69.2) Aún cuando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para obstaculizar el libre movimiento de los demás vehículos.
- 69.3) No podrán hacerse reparaciones o lavar los vehículos dentro de los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.
- 69.4) Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o busetas, y en general, vehículos con capacidad superior a una (1) tonelada, así sean propiedad de titulares de unidades privadas del Conjunto.
- 69.5) Los residentes o usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados, la administración y el conjunto no se hace responsable por la seguridad de los mismos.
- 69.6) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta Norma, el causante será responsable por todos los daños ocasionados.
- 69.7) Todo usuario de vehículo al ser avisado de que éste está botando gasolina, aceite o similar deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio que por ello ocasione.
- 69.8) La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a una velocidad máxima de quince (15) Km./hora.
- 69.9) Siempre tendrá prelación para estacionar en el parqueadero, el vehículo que haya entrado primero.
- 69.10) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la Administración quien, según las circunstancias, deberá avisar a las Autoridades de Tránsito.
- 69.11) Una vez se hayan ocupado los espacios destinados a parqueaderos



República de Colombia

257



Aa017724983

comunales, no será permitido el ingreso de vehículos así sean de propiedad de los copropietarios.

69.12) Queda prohibido estacionar vehículos sobre las aceras y zonas verdes aledañas al CONJUNTO.

69.13) Queda prohibido estacionar vehículos en las zonas de circulación interior del conjunto, sobre sus vías peatonales y sus zonas verdes.

69.14) Se prohíbe la circulación de motocicletas en los senderos peatonales comunales del conjunto.

PARAGRAFO: La administración y el Consejo de Administración del Conjunto establecerá los horarios de utilización de los parqueaderos comunes de visitantes o de residentes, posible arrendamiento a los usuarios, la forma de mantenimiento y la equitativa distribución para que todos los parqueaderos puedan ser utilizados por los visitantes o los propietarios del Conjunto.

OCTAVO: ANEXOS: Con el fin de someter este inmueble al régimen de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, la SOCIEDAD BIOCONSTRUCCIONES DE FUNZA 1 S.A., presenta para su protocolización con la presente escritura los documentos exigidos para el efecto, tales como:

1) Permiso para anunciar y desarrollar la actividad de enajenación, de los inmuebles que la conforman según consta en oficio No. 100201529 del (30) del mes de SEPTIEMBRE del año 2.014.

2) Licencia de Urbanismo y Construcción No. 296 297 670 de fecha 21 de diciembre de 2010 modificada por las Licencia de Urbanismo y Construcción No. 362 363 046 de fecha 30 de enero de 2012 y Licencia de Urbanismo No. 374 375 195 del 8 de mayo de 2012 aclarada por la licencia 388 389 391 del 14 de septiembre de 2012, aclarada por licencia 418 419 226 de 20 de mayo de 2013, prorroga por licencia 454 455 818 de 23 de diciembre de 2013, todas expedidas por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Funza.

3) Licencia de aprobación sometimiento al régimen de propiedad horizontal No. 034 035 459 del 07 de octubre de 2014 expedida por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Funza.

4) UN JUEGO DE DIECISEIS(16) PLANOS identificados como: 03;; PH - 01; PH 02; PH 3; PH 4; PH 5; PH6, PH7; PH8; PH9; PH10; PH11; PH12; PH13; PH14; PH15 elaborados por el arquitecto CÉSAR AUGUSTO CELY RICO.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

JORGE HERMANO RICO GRIEL
NOTARIO SESENTA Y OCHO DEL CIRCUITO

ARTICULO 70 ° ADMINISTRACION PROVISIONAL: Mientras el órgano competente no elija al administrador del CONJUNTO ejercerá como tal y de manera provisional la persona, natural o jurídica, contratada por LA PROPIETARIA INICIAL. No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado, un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la totalidad del CONJUNTO, cesará la gestión de LA PROPIETARIA INICIAL, como delegante de la administración provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, LA PROPIETARIA INICIAL deberá informar por escrito a todos los propietarios del CONJUNTO, con el fin de que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo LA PROPIETARIA INICIAL nombrará al administrador definitivo.

PROPIETARIA INICIAL nombrará al administrador definitivo.

PARÁGRAFO: LA PROPIETARIA INICIAL podrá ejercer directamente la administración provisional, sin perjuicio de que pueda contratar con un tercero tal gestión, tal como se indica en el presente artículo.

ARTICULO 71° ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES: LA PROPIETARIA INICIAL entregará los bienes comunes de uso y goce general, ubicados de manera proporcional en cada etapa, tales como las zonas de recreación, entre otros, a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del CONJUNTO. La entrega deberá incluir documentos de garantía, de bombas, equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondiente a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PARAGRAFO 1: Los bienes comunes de uso y goce general deberán coincidir con lo señalado con el proyecto aprobado y lo indicado en el presente reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO 2: Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del CONJUNTO tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas o escrituras correspondientes.

ARTICULO 72 °: REFORMAS AL PRESENTE REGLAMENTO. Hasta tanto LA

PAZ Y SALVO No. 0356

LA SECRETARIA DE HACIENDA DE FUNZA, CUNDINAMARCA

CERTIFICA:

Que verificada la base de datos que reposa en este despacho con relación al Impuesto Predial Unificado:

CÓDIGO CATASTRAL: 000000070787000
DIRECCIÓN: K 6 22 98 K 6 24 24 SUAME-LA AUROR
PROPIETARIO: BIO-CONSTRUCCIONES-DE-FUNZA-1-S-A-
AVALUO \$19.443.000

Ha cumplido con su deber de pagar su Impuesto Predial Unificado.

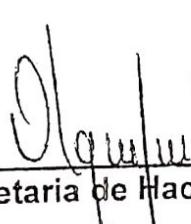
Vigencia que se certifica: 2014

Que por lo anterior se expide la presente certificación para los efectos y fines pertinentes.

Se expide este PAZ Y SALVO por concepto de **Impuesto Predial Unificado** a solicitud del interesado.

VIGENCIA DEL PAZ Y SALVO: 31 DE DICIEMBRE DE 2014

FECHA DEL PAZ Y SALVO: 20 DE FEBRERO DE 2014


Secretaria de Hacienda

Elaboró: Yenith Reyes 
Revisó: Irene Rosero 

13-F-011, VER.03, 2013-12-20

Funza Avanza

EL POSESIONADO

JORGE ENRIQUE MACHUCA LOPEZ

EL NOTARIO

LUIS GERMAN BOLIVAR SABOGAL



LA SECRETARIA AD-HOC

GLADYS VALERO VERGARA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA DOCE DE CALI

15 OCT 2014

RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO
Al despacho de la Notaria 12 del Círculo de Cali, compareció
~~ludrea~~ ~~desde la que viene~~ ~~lleva~~
identificado(a) con C.C. No. 31260408
de Cura y manifestó que el contenido de
este documento es cierto y que la firma y huella en el
puestas son suyas. Para constancia firma.
Cali Valle,
el compareciente.

Maria Mercedes Lalinde O.
Notaria Doce de Cali

COMPARECIENTE

Francia Stella Pereira Rincón
Notaria Doce de Cali (E)



República de Colombia
266



Aa017724978

ESTA HOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO = 5967 - - -
DE FECHA OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y OCHO DE BOGOTA

Derechos Notariales Cobrados: \$ 189.200

Resolución N° 0088 de fecha 08 de enero de 2014.

Superintendencia de Notariado y registro:\$ 4.600

Fondo Nacional para el Notariado \$ 4.600

I.V.A. \$ 366.448

LOS COMPARCIENTES



Maria Consuelo Campos
MARÍA CONSUELO CAMPOS ROZO
C.C. 35.467.690

EN REPRESENTACION DE BIOCONSTRUCCIONES DE FUNZA 1 S.A
APODERADO ESPECIAL ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO ALISOS VIS



JORGE ENRIQUE MACHUCA LOPEZ
C.C. 80654 585

ALCALDE MUNICIPAL DE FUNZA

Jorge Hernando Rico Grillo
JORGE HERNANDO RICO GRILLO.

NOTARIO SESENTA Y OCHO (68) DE BOGOTA.

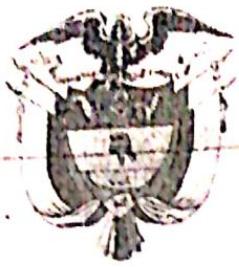
Este documento es exclusivo para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

JORGE HERNANDO RICO GRILLO
NOTARIO SESENTA Y OCHO DE BOGOTA

162332397DNE9E9E

01/03/2014

01/03/2014



SHM.



Es fiel y SEGUNDA (2-a) COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA
número CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE (5967)
DE FECHA DIECISIETE (17) DE OCTUBRE del año DOS MIL
CATORCE (2014) tomada de su original la que autorizó en
CIENTO OCHENTA Y UN (181) HOJAS UTILES CON DESTINO
A:

EL INTERESADO.

DADO EN BOGOTA D. C. A LOS VEINTIDOS (22) DIAS del
mes de OCTUBRE del año DOS MIL CATORCE (2014).



SHM.