



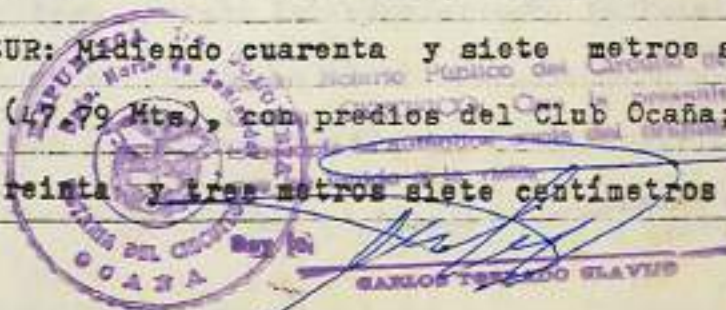
NUMERO: NOVECIENTOS SETENTA (970): = = = = =

En la ciudad de Ocaña, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los trece (13), días del mes de OCTUBRE del año de mil novecientos ochenta y dos (1.982) ante mí, CARLOS TORRADO CLAVIJO, Notario Unico de este Circuito de Ocaña, compa

reció el señor doctor FELIX ANTONIO NIÑO NEIRA, varón, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Cúcuta, de tránsito por esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.249.811 expedida en Cúcuta, además con libreta militar número 1D174.278 expedida en Cúcuta - , a quien conozco personalmente, y expuso:-----

PRIMERO:-----Que obra en este acto en su condición de GERENTE en ejercicio de la sociedad COMERCIAL denominada HOTEL DE TURISMO HACARI TAMA LIMITADA, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Ocaña, constituida mediante la escritura pública número : Trescientos ochenta y cinco (385) otorgada con fecha veintiseis (26) del mes de Mayo de mil novecientos setenta y nueve (1.979), inscrita en la Cámara de Comercio de Cúcuta, bajo el número cuatro mil cincuenta (4.050), del libro IX, página cuatro mil cincuenta (4.050), con registro mercantil número :11-13068-3 , y número de identificación tributaria 90.503.094 de la administración de Impuestos Nacionales de Cúcuta, según aparece en el certificado de Gerencia que se protocoliza con esta escritura.

----- SEGUNDO:----- Que en su calidad ya anotada el exponente manifiesta, que la sociedad que representa es propietaria de un inmueble ubicado en la calle diez (10) con carreras doce y trece de esta ciudad de Ocaña, con una cabida superficial de 1.557.56 metros cuadrados, identificado el predio en las listas de catastro con el registro número 01-1-083-008, comprendido por los siguientes linderos generales [ Por el NORTE, midiendo cuarenta y siete metros setenta y nueve centímetros (47.79 Mts), con predio de Juan de Dios Lobo; por el SUR: Midiendo cuarenta y siete metros setenta y nueve centímetros (47.79 Mts), con predios del Club Ocaña; por el OCCIDENTE: Midiendo treinta y tres metros siete centímetros (33.07 Mts), con predio





Notario Público del Circuito de  
CERTIFICADO: Que la presente  
copia es auténtica copia del original  
presentado a la vista.

CARLOS TORRADO BLAVOS

de Elías Marun y por el ORIENTE: Calle diez (10) en medio, con una extensión de treinta y tres metros con tres centímetros (33.03 Mts), con la plaza Veintinueve de Mayo o Parque Santander".-----

TERCERO:---- Que la sociedad HOTEL DE TURISMO HACARITAMA LIMITADA, sobre el lote antes linderado construyó una edificación compuesta de varios pisos y niveles y que con el objeto de dar cumplimiento con lo establecido en la ley ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1.948), y su Decreto Reglamentario un mil trescientos treinta y cinco (1335) de mil novecientos cincuenta y nueve (1.959), el edificio se ha constituido en PROPIEDAD HORIZONTAL por pisos o departamentos, para lo cual y de conformidad con el artículo tercero (3o.) del Decreto mil trescientos treinta y cinco (1335) de mil novecientos cincuenta y nueve (1959) procede a elevar a escritura pública con efecto lo hace por este instrumento el Reglamento de Copropiedad que registrará para el edificio, con la providencia emanada de la Alcaldía Municipal de Ocaña, por medio de la cual se aprueba el Reglamento y concede la licencia de funcionamiento en Propiedad Horizontal, Reglamento y licencia cuyos tenores son los siguientes:-- REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.== CAPITULO PRIMERO:== OBJETO Y ALCANCE DEL REGLAMENTO.== ARTICULO PRIMERO:== El presente reglamento tiene como objeto: Determinar los derechos y obligaciones de los copropietarios del edificio: "HOTEL DE TURISMO HACARITAMA LIMITADA", propiedad horizontal situado en el centro de la ciudad de Ocaña, Departamento de Norte de Santander, Parque veintinueve (29) de Mayo, calle diez (10), carreras doce (12) y trece (13), identificación de bienes de propiedad exclusiva y los de uso común; la determinación de la proporción con que cada copropietario deberá contribuir a los gastos necesarios a la administración, conservación y reparación de los bienes de uso común; la constitución de los órganos de administración y el señalamiento de las funciones respectivas; y en general el sometimiento del régimen particular del edificio a las normas sobre régimen de la propiedad de pisos y departamento de un mismo edificio en la ley ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1.948), y su decreto reglamentario



un mil mil trescientos treinta y cinco (1335) de mil novecientos cincuenta y nueve (1.959), y su adicional número ciento cuarenta y cuatro (144) de mil novecientos sesenta y ocho (1.968).-----

ARTICULO SEGUNDO: Este reglamento tiene fuerza obligatoria para los copropie-

tarios actuales y futuros del edificio "HOTEL DE TURISMO HACARITAMA LTDA", y, en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio exclusivo en que se encuentre dividido. En consecuencia las disposiciones de éste reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que integran el edificio o en todo acto o contrato en virtud del cual se conceda el uso o goce de los mismos.-----

----- CAPITULO SEGUNDO:----- DETERMINACION DEL EDIFICIO

ARTICULO TERCERO: = El lote y el edificio en él construido es de propiedad exclusiva de la sociedad "HOTEL DE TURISMO HACARITAMA LTDA", sociedad domiciliada en Ocaña, Norte de Santander, representada por su Gerente, Doctor FELIX ANTONIO NIÑO NEIRA, constituida por escritura pública número Trescientos ochenta y cinco (385) del veintiseis (26) de Mayo de mil novecientos setenta y nueve (1.979), e inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de la ciudad de Cúcuta el treinta y uno (31) de Octubre de mil novecientos setenta y nueve (1.979), bajo el número cuatro mil cincuenta (4050) del libro IX, a las páginas cuatro mil cincuenta (4050), que el contrato social de la mencionada sociedad fué reformado por las siguientes escrituras: Número 008 del ocho (8) de Julio de mil novecientos ochenta (1.980), de la Notaría Cuarta (4a.) de Cúcuta, registro trescientos noventa y cinco (395) del quince (15) de Julio de mil novecientos ochenta (1980), y número ciento sesenta y tres (163), del cuatro (4) de Mayo de mil novecientos ochenta y uno (1.981) de la Notaría Tercera (3a.) de Cúcuta y registrada con el número doscientos noventa y siete (297) del diecinueve (19) de Mayo de mil novecien-

Como Notario Público del Circuito de

Se copia en su totalidad con el original

Por la

CARLOS TORRES BLAVIER

ochenta y uno (1.981), . El lote de terreno se determina de conformidad a los planos de la sociedad "HOTEL DE TURISMO HACARITAMA LTDA", aprobados por el Municipio de Ocaña, así: Tiene un área de :1.557.56 Mts<sup>2</sup> y comprendido dentro de los siguientes linderos generales : "Por el Norte, midiendo cuarenta y siete metros con setenta y nueve centímetros (47.79 Mts) con predio de JUAN DE DIOS LOBO; por el Sur, midiendo cuarenta y siete metros con setenta y nueve centímetros (47.79 Mts), con predios del CLUB OCAÑA; por el Occidente, midiendo treinta y tres metros con siete centímetros (33.07 Mts) con predios de ELIAS MARUN; y por el Oriente, calle diez (10) en medio, con una extensión de treinta y tres metros con tres centímetros ( 33.03 Mts) con la PLAZA VEINTINUEVE DE MAYO o "PARQUE DE SANTANDER".-----

ARTICULO CUARTO: = La sociedad "HOTEL DE TURISMO HACARITAMA LTDA ", ----- adquirió el dominio sobre los inmuebles que integran el edificio "HOTEL DE TURISMO HACARITAMA LTDA", así: Mediante aporte del Municipio de Ocaña a la sociedad Hotel de Turismo Hacaritama Ltda, por escritura pública trescientos ochenta y cinco (385) del veintiseis (26) de Mayo de mil novecientos setenta y nueve (1.929) y registrada el veintiseis (26) de Julio de mil novecientos setenta y nueve (1.979), con matrícula inmobiliaria número:270-0002359 y adquirió la edificación por haberla construido con dineros de su exclusiva propiedad.-----

CAPITULO TERCERO:-----

BIENES DEL EDIFICIO::: ARTICULO QUINTO := Los bienes que integran ----- el edificio "HOTEL DE TURIS

MO HACARITAMA LTDA", se dividen así: Bienes de dominio exclusivo de cada propietario y bienes de uso común de los propietarios del edificio.-----

A). Local Comercial número uno (1): Este local se encuentra ubicado en los niveles tres (3) y cinco (5), de acuerdo a los planos arquitectónicos del edificio. El área total construida es de cuatrocientos cuarenta metros con trece centímetros (440.13 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados; más un área de patio de veinticinco metros cuadrados (25.00 Mts<sup>2</sup>), para un gran total de: Cuatrocientos sesenta y cinco metros con trece centímetros (465.13 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados.





Las áreas anteriores, están discriminadas así:  
 Ochenta y tres metros con dieciséis centímetros  
 (83.16 mts<sup>2</sup>) metros cuadrados; en el nivel uno (1)  
 (sótano), ciento noventa y ún metros con treinta  
 centímetros (191.30 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados en el  
 nivel tres (3) y un patio de veinticinco metros

cuadrados (25.00 Mts<sup>2</sup>), y en el nivel cinco (5) cuenta con un área de  
 ciento sesenta y cinco metros con sesenta y siete centímetros (165.  
 67 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados. Los tres niveles tienen alturas libres en  
 te sí de: 2.40, 2.40 y 2.20 respectivamente, y están comunicados en  
 tre sí por una escalera de servicio del local, además existe una es  
 calera principal que comunica los niveles tres (3) y cinco (5). El  
 local posee un área de aseo y un área de cafetería. El local cuenta  
 con dos baños en el nivel tres(3) y en el nivel cinco (5) cuenta con  
 dos. En el nivel tres(3), el local tiene una bóveda construida de  
 concreto reforzado sobre placa maciza. El local cuenta además con un  
 doble volúmen desde el nivel tres (3), con un área de treinta y nueve  
 metros diez centímetros (39.10 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados.-----

LINDEROS: El local se encuentra sobre la calle diez (10), alinderado  
 -- -- -- en el nivel uno (1), de la siguiente forma: "Por el Norte,  
 en una longitud de nueve metros ochenta centímetros (9.80 Mts ),  
 con el parqueadero del Hotel; por el Occidente, con una longitud de  
 tres metros sesenta centímetros (3.60 Mts) con la su-estación eléctri  
 ca y de nuevo con el Occidente en una longitud de tres metros ochenta  
 centímetros (3.80 Mts) con el área de máquinas del Hotel; por el Sur:  
 en una longitud de doce metros sesenta centímetros (12.60 Mts) con el  
 Club Ocaña y por el Oriente con el parque veintinueve de Mayo, ca  
 lle diez (10) en medio, con una longitud de siete metros cuarenta cen  
 timetros (7.40 Mts)". Los niveles tres (3) y cinco (5) se encuentran  
 alinderados así: " Por el Norte: En una longitud de veintidós metros  
 (21.00 Mts) con el área común de acceso al Hotel y locales y con el  
 vestíbulo del hotel; por el Sur: En una longitud de veintidós metros  
 (21.00 Mts) con el Club Ocaña; por el Occidente: En una longitud de:





Como Notario Público del Circuito de Cienfuegos, CERTIFICO: Que la presente fotocopia es auténtica copia del original que he tenido a la vista.

diez metros noventa centímetros (10.90 Mts) con el star del Hotel y baños del mismo; y por el Oriente, en una longitud de diez metros noventa centímetros (10.90 Mts) con el parque veintinueve (29) de Mayo calle diez (10) en medio, CENIT nivel uno (1) con el nivel tres (3) del mismo local y NADIR con el lote de terreno. CENIT nivel tres (3) con el nivel cinco (5) del mismo local y NADIR con el uno (1) del mismo local y máquinas del Hotel. CENIT nivel cinco (5) con placa, nivel seis (6) del Hotel, habitaciones del mismo y NADIR con el nivel tres (3) del mismo local.- Nomenclatura: Calle diez (10) número doce - cincuenta y tres (12-53) ----- Especificaciones Generales del Local: El local en mención, esta incluido dentro de la estructura general del edificio común a los copropietarios; compuesta básicamente por concreto reforzado en zapatas, columnas, vigas y placas. Los muros están contruidos en bloque hueco de arcilla, cocida, pañetados, estucados y pintados en vinilo. Los pisos de ambos niveles, son en granito pulido con guarda-escoba de mármol excepto los de las áreas de baños y cafetería. Las escaleras están constnuidas en concreto reforzado, piso acabado y son de granito pulido. Las barandas de la escalera principal y el vacío son en aluminio anodizado. La ventanería interior y exterior así como las puertas de acceso y salida del patio están construidas en aluminio anodizado y vidrios color bronce en cuatro (4) y seis (6) milímetros. Los baños tienen sus muros y pisos enchapados en porcelana sanitaria y los aparatos sanitarios son de porcelana. Las puertas interiores son de madera y marco metálico. El local cuenta con instalación eléctrica independiente con su contra trifásico, tableros con protección adecuados, instalaciones interiores eléctricas completas, tanto para fuerza como para iluminación. El local cuenta con una red interna de teléfonos, sin incluir abonados y redes de citófono de acuerdo a diseño, sin incluir aparatos. La instalación hidráulica del local es independiente y cuenta con un contador de 3/4 de pulgada, tubería y grifería completas. Sobre el pagio existe una reja de protección o seguridad. Los pisos del sótano, son en baldosín de cemento colocado sobre un piso de concreto de quince centímetros (15. cms) de espesor.-



B):- Local Comercial Número dos (2):- Este local se encuentra ubicado en los niveles dos(2) y cuatro (4), de acuerdo a los planos arquitectónicos del edificio. El área total construida es de ciento veintidós metros dieciséis centímetros (121.16 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados; discriminados en la si

guiente forma: setenta y ocho metros treinta y ocho centímetros (78.38 Mts) en el nivel dos (2), (acceso), con una altura de 2.85 y 42.78 Mts<sup>2</sup> en el nivel cuatro (4), con una altura de tres metros cincuenta y tres centímetros (3.53 Mts). Los dos niveles se comunican mediante una escalera. El local posee un baño y un área de aseo en el nivel dos (2), además en el cuarto nivel tiene otro baño.----- LINDEROS: El local se encuentra sobre la calle diez (10), alinderao en el nivel dos(2) así: Por el NORTE, con el acceso a parqueadero del HOTEL DE TURISMO HACA RITAMA LTDA, con una longitud de cinco metros ochenta y cinco centímetros (5.85 Mts); por el OCCIDENTE con una longitud de catorce metros cuarenta centímetros (14.40 Mts), con el parqueadero interior del hotel; por el SUR, con una longitud de cuatro metros once centímetros (4.11 Mts) con el local número uno (1) y con una longitud de un metro sesenta y cinco centímetros (1.65 Mts) con el acceso al Hotel; por el ORIENTE, con una longitud de tres metros cincuenta y cinco centímetros (3.55 Mts) con las escaleras de acceso principal y por el mismo ORIENTE con una longitud de diez metros ochenta y cinco centímetros (10.85 Mts) con el antejardín que da a la calle diez (10). Los linderos del nivel cuatro (4) son: Por el NORTE, con una longitud de cinco metros ochenta y cinco centímetros (5.85 Mts) con el acceso al parqueadero del Hotel y local número tres (3); por el OCCIDENTE, con una longitud de siete metros treinta y cinco centímetros (7.35 Mts) con el local número tres (3) y la batería de baños de los locales, además en este lindero Occidental cuenta con un baño de 1.25 X 1.75 incluido dentro de la batería de baños de los locales comerciales; por el SUR, en una longitud de siete metros ochenta y cinco centímetros (7.85 Mts) con el local número cuatro (4); y por el ORIENTE en una longitud de siete metros treinta y cinco centímetros



(7.35 Mts) con el parque veintinueve (29) de Mayo, calle diez (10) en medio. Nivel dos (2): NADIR con el lote de terreno y CENIT con el nivel cuatro (4) del mismo local y local número cuatro (4); Nivel número cuatro : NADIR con el nivel dos (2) del mismo local y CENIT con la placa de cubierta nivel seis (6) del Hotel.----- Nomenclatura:--- calle diez (10) número doce- sesenta y uno (12- 61) .-----

Especificaciones Generales del Local: El local en mención está incluido dentro de la estructura general del edificio común a los copropietarios conformada básicamente por concreto reforzado en zapatas, columnas, vigas y placas. Los muros están contruidos en bloque hueco de arcilla cocida, pañetados, estucados y pintados con vinilo. Los pisos de ambos niveles son en granito pulido, la escalera está contruida en concreto reforzado y si piso acabado con granito pulido. Los baños tienen sus muros y pisos enchapados en porcelana sanitaria y aparatos sanitarios de porcelana. La fachada del local está contruida en aluminio anodizado y vidrios de color bronce en cuatro y seis milímetros, las puertas interiores son tablerías de madera con marco metálico. El local, tiene instalación eléctrica independiente con su contador trifásico a doscientos veinte (220) voltios; tiene protecciones adecuadas, y el cableado y accesorios eléctricos completos tanto para fuerza como para iluminación. El local cuenta con su red interna de teléfono, sin incluir abonados. La instalación hidráulica del local es independiente con su contador propio de media pulgada y sus terminales completos para agua fría en cada uno de los baños. Las puertas tendrán sus respectivas cerraduras apropiadas.

C) = Local Comercial Número tres (3): = Este local se encuentra ubicado en el nivel cuatro (4) del edificio de acuerdo a los planos arquitectónicos. El área total contruida es de Ochenta metros veintitrés centímetros (80.23 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados, de los cuales sesenta y nueve metros con cuarenta y nueve centímetros (69.45 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados son área interior y una escalera de acceso con su hall de uso privado del local de diez metros setenta y cuatro centímetros (10.74 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados. La Esca-

Notario Público del Circuito de  
COSTA RICA  
CARTAGO  
Que la presente  
es auténtica copia del original  
CARLOS TORRES DO BLAVIE





lera citada sirve de acceso al local desde la calle diez (10), el local tiene una altura de tres metros cincuenta y tres centímetros (3.53 Mts), además cuenta con un baño.----- LINDEROS:-----

El local se encuentra sobre la calle diez (10) alin derado en la siguiente forma: Por el NORTE, con una

longitud de siete metros setenta centímetros (7.70 Mts) con predio de Júan de Dios Lobo; Por el OCCIDENTE en diez metros con noventa centímetros (10.90 Mts) con la zona administrativa del Hotel; por el SUR, con una longitud de cinco metros cincuenta centímetros (5.50 Mts) con las baterías de baños de los locales comerciales y además con una longitud de dos metros veinte centímetros (2.20 Mts) con el local número dos(2), En el lindero SUR tiene además un baño incluido dentro de la batería de baños de los locales comerciales que mide 2 X 1.25; por el ORIENTE, con una longitud de diez metros noventa centímetros (10.90 Mts) con el local número dos(2), y el parque veintinueve (29) de Mayo, calle diez (10) en medio. NADIR, Parqueadero del Hotel, CENIT habitaciones del Hotel nivel seis ( 6).----- Nomenclatura:-----

Calle diez (10) número doce setenta y tres (12-73).-----

Especificaciones Generales del Local: El local en mención está incluido dentro de la estructura general del edificio común a los copropietarios compuesta básicamente por concreto reforzado en zapatas, vigas, columnas y placas. Los muros están contruidos en bloque hueco de arcilla cocida, pañetados, estucados y pintados con vinilo. El piso es en granito pulido y los guarda-esco bas en mármol. La escalera está contruida en concreto reforzado y sus pisos acabados con granito pulido. El baño tiene sus muros y piso en chapados en porcelana sanitaria y cuenta con aparatos sanitarios de por celana. La fachada del local está contruida en aluminio anodizado y vidrios color bronce en cuatro y seis milímetros. Las puertas interio res son tablereadas y en madera con marco metálico. El local tiene ins talación eléctrica independiente con su respectivo contador mono fási co, tablero con sus protecciones adecuadas, y la instalación eléctrica

Notario Público de la República de El Salvador  
Gustavo VILLALBA  
Escrituras auténticas según el original  
del libro de la vida  
CALLE DE LA VIDA  
CALLE DE LA VIDA  
CALLE DE LA VIDA

interna de fuerza e iluminación debidamente instaladas y completas. El local cuenta con red interna de teléfono, sin incluir abonado; la instalación hidráulica del local es independiente y cuenta con contador propio de media pulgada, tubería y accesorios completos. Las puertas constan de sus respectivas cerraduras.-----

D) : Local Comercial Número Cuatro (4): Este local se encuentra ubicado en el nivel cuatro (4) de acuerdo a los planos arquitectónicos del edificio. El área total construida es de veintiocho metros veinte centímetros (28.20 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados. El local tiene una altura de dos metros cincuenta y tres centímetros (2.53 Mts); el acceso al local es por área común de acceso al Hotel. El local comprende un área comercial libre y un baño.---

----- LINDEROS:----- El local se encuentra sobre el área común de acceso al Hotel, alinderao así: Por el NORTE, con el local comercial número dos (2) con una longitud de siete metros veinte centímetros (7.20 Mts), además con este mismo lindero tiene un baño de 1.90 X 1.20 incluido dentro de la batería de baños de los locales; por el OCCIDENTE, con una longitud de tres metros sesenta centímetros (3.60 Mts) con el local número cinco (5); por el SUR, con una longitud de siete metros veinte centímetros (7.20 Mts) con el área común de acceso al Hotel; por el ORIENTE, en una longitud de tres metros sesenta centímetros (3.60 Mts) con el parque veintinueve (29) de Mayo, calle diez en medio .-

NADIR local número dos (2) y CENIT, Placa de cubierta del nivel seis (6) del Hotel.-----Nomenclatura:----- Calle diez (10) número doce - cincuenta y siete ( 12.-57 ).-----Especificaciones generales del Local:

El local en mención está incluido dentro de la estructura general del edificio común a los copropietarios, compuesta básicamente por concreto reforzado, zapatas, columnas, vigas y placas. Los muros están contruidos en bloque hueco de arcilla, pañetados, estucados y pintados con vinilo. El piso es con granito pulido con guarda-esoba de mármol, el baño tiene sus muros y piso enchapados en porcelana sanitaria, los aparatos sanitarios son en porcelana. El local cuenta con ventanería y puerta de acceso construidas en aluminio anodizado y

  
CERTIFICADO: Que se presenta copia del original que se tiene a la vista.  
COMISIONADO CLAVIER



y vidrios color bronce en cuatro (4) y seis (6) milímetros. La puerta del baño es de madera con marco metálico y cerradura respectiva. El local cuenta con instalación eléctrica independiente, contador monofásico, tablero con protecciones, puntos de fuerza y punto de iluminación debidamente instala-

dos. El local está dotado con red de teléfono, no incluido el abonado. La instalación hidráulica del local es independiente y cuenta con un contador propio de media pulgada, tubería y grifería completas.

E): Local Comercial Número Cinco (5): Este local se encuentra ubicado en el nivel cuatro (4) de acuerdo a los planos arquitectónicos del edificio. El área total construida es de veintiocho metros cincuenta y seis centímetros (28.56 Mts<sup>2</sup>),

El acceso al local es por el área común de acceso al Hotel y locales comerciales. El local comprende un área comercial libre y un baño.---

---LINDEROS:- El local comercial tiene una altura de tres metros cincuenta y tres centímetros (3.53 Mts) y se encuentra sobre el área de acceso común que da a la calle diez (10), alinderao así: Por el NORTE en una longitud de cuatro metros veinte centímetros (4.20 Mts) con la batería de baños de los locales comerciales, además por este lindero cuenta con un área de baño de 2.10 X 1.20; por el OCCIDENTE, en una longitud de seis metros veinte centímetros (6.20 Mts) con el vestíbulo del Hotel; por el SUR, con una longitud de cuatro metros veinte centímetros (4.20 Mts), con el vestíbulo del Hotel y el área común de acceso al mismo; por el ORIENTE, en una longitud de seis metros veinte centímetros (6.20 Mts) con el local número cuatro (4) y la batería de baños de los locales comerciales. NADIR con el parqueadero del Hotel y CENIT con las habitaciones y cubierta de la placa número seis (6) del Hotel.----- Nomenclatura:----- Calle diez (10) número 12057 interior 2.---

---Especificaciones General del Local: El local en mención, está incluido dentro de la estructura general del edificio común a los copropietarios, compuesta básicamente por concreto reforzado, zapatas, columnas, vigas y placas. Los muros están contruidos en bloque de ar-

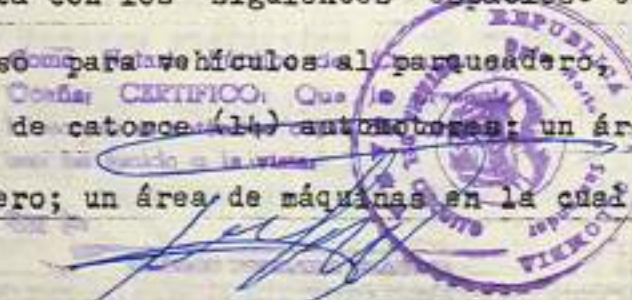
Ocupar CERTIFICADO

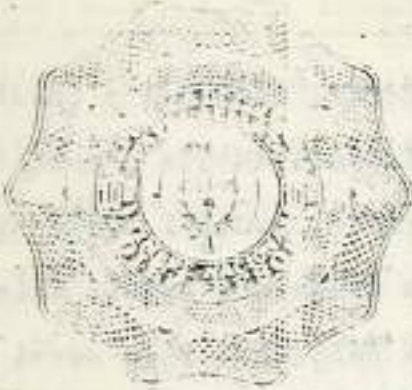
EST. EN CARLOS TERRADO CLAVIERO

cilla aligerado, pañetados, estucados y pintados con vinilo. El piso es de granito pulido con guarda-escoba de mármol, el baño tiene sus muros y piso enchapados en porcelana sanitaria; los aparatos sanitarios son en porcelana. El local cuenta con ventanería y puerta de acceso, construida en aluminio anodizado y vidrios de color bronce en cuatro (4) y seis (6) milímetros. La puerta del baño es de madera con marco metálico y respectiva cerradura. El local cuenta con instalación eléctrica independiente, contador monofásico, tablero con protecciones, punto de fuerza y puntos de iluminación debidamente instalados. El local esta dotado con red telefónica no incluido el abonado. La instalación hidráulica del hotel es independiente y cuenta con un contador de media pulgada, tubería y grifería completos.-----

F) Hotel de Turismo Hacaritama Ltda: Las áreas del Hotel corresponden a los niveles uno (1), dos, (2), cuatro (4), cinco(5), seis (6), siete (7), ocho (8), nueve (9) , y diez (10) del edificio de acuerdo a los planos arquitectónicos. El Hotel está conformado por áreas de parqueo, depósitos, lavandería y máquinas en el nivel uno(1). En el nivel dos (2) el Hotel cuenta con piscina y sus servicios, cafetería y áreas de juego. En el nivel cuatro (4) existe el acceso al Hotel y cuenta con las siguientes áreas: Lobby, recepción, salón, bar, comedor, cocina, servicios y administración. Los niveles seis (6), siete (7) y ocho (8) conforman el conjunto habitacional del Hotel, con un total de cuarenta y ocho (48) habitaciones dobles con baño, áreas de circulación y áreas de servicios de alcoba, jardines y terrazas. El hotel cuenta con una escalera principal desde el nivel uno(1) hasta el nivel ocho (8) y una escalera de servicio desde el nivel uno (1) hasta el nivel nueve (9) Además tiene un ascensor para pasajeros y otro para servicios comparadas entre los niveles uno (1) y nueve (9).----- Distribución de las áreas:-----

Nivel uno (1): Cuenta con los siguientes espacios: Una rampa de acceso para vehículos al parqueadero, para una capacidad (de) aproximada de catorce (14) automóviles; un área de control de acceso al parqueadero; un área de máquinas en la cual se encuentra





los equipos de bombeo de agua de uso común del edificio; planta eléctrica de uso común del hotel y los locales uno (1) y dos (2) y equipo de caldera de uso exclusivo del Hotel; un tanque de cien mil (100.000) litros de uso común para todos los copropietarios del edificio. El área para la sub-estación

eléctrica, en la cual, se encuentran los equipos de transformación y control del fluido eléctricos los cuales son comunes para todo el edificio o diferentes copropietarios. Areas de acceso o ascensores y escaleras a los demás niveles. Areas para baños hombres y mujeres, personal del Hotel. Areas de recibo de basuras y ropa sucia. Areas de depósitos, talleres, Oficina del ecónomo, almacén y lavandería. La altura de este nivel es de tres metros noventa centímetros (3.90 Mts) La distribución de las áreas anteriormente descritas de acuerdo a los planos arquitectónicos arroja un total de ochocientos setenta y tres metros con sesenta y nueve centímetros (873.69 mts<sup>2</sup>) metros cuadrados, construidos y cuarenta y siete metros treinta centímetros (47.30 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados de dos espacios descubiertos, un tanque de sesenta metros cuadrados (60.00 Mts<sup>2</sup>) con servicio de uso común y una rampa de acceso a parqueadero de cincuenta y nueve metros cincuenta centímetros (59.50 Mts).--

Nivel dos (2): Cuenta con los siguientes espacios: Un área de juegos sobre el tanque de agua, baños vestiers para hombres y damas para servicio de la piscina, un área de cafetería, y áreas de circulación. En este nivel se encuentra la piscina. El área construida de este nivel en total es de ciento noventa y seis metros cuarenta y cinco centímetros (196.45 mts<sup>2</sup>) y el área descubierta para piscina es de doscientos veinticinco metros cuadrados (225.00 mts<sup>2</sup>) La altura del nivel dos es de dos metros sesenta centímetros (2.60 Mts).--

Nivel cuatro (4): En el nivel cuarto cuenta con las siguientes áreas: Lobby del Hotel, recepción, maletero, cajillas y casillas de seguridad, áreas de estar, baños para damas y caballeros,

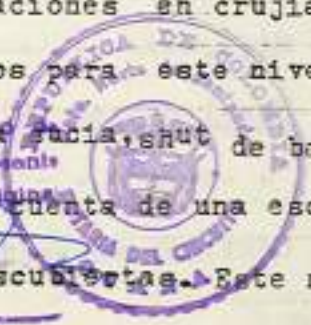
Como Nota al Pie del Cuadro  
 Autografía de  
 CARLOS FERNANDO BLANCO

salón principal, bar con <sup>su</sup> depósito, comedor, cocina, despensa y cuarto frío, distribución de alimentos y áreas administrativas de Gerencia, contabilidad, secretaría de archivo y administrador, central telefónica y central de sonido. El área administrativa tiene dos baños. Existe escaleras públicas y servicios, ascensor de pasajeros y de servicios. Las áreas de estar y baños del hotel utilizan para su iluminación y ventilación el patio del nivel tres (3) del local número uno (1). El área construida de este nivel es de Setecientos treinta y cinco metros setenta y ocho centímetros (735.78 Mts) incluidos las áreas de escaleras, ascensores y ductos. La altura de este nivel es de tres metros cincuenta y tres centímetros (3.53 Mts).-----

Nivel Seis (.6):--- En este nivel existen dieciseis (16) habitaciones dobles, de la número 201-216, cada una con su baño; cuatro de las cuales tienen salón. Cuentan con circulaciones en crujía sencilla, servicios para este piso de habitaciones que incluyen escaleras, montacargas, ducto de ropa sucia, shut de basuras, muebles para almacenamiento y baño. Además cuenta, con escalera para público, ascensor y jardineras cubiertas y descubiertas. Este nivel tiene cubiertas que pueden ser utilizadas como terraza. El área total construida en este nivel es de Seiscientos catorce metros ochenta y dos centímetros (614.82 mts<sup>2</sup>) metros cuadrados, y el área descubierta utilizada como terraza y jardines es de Seiscientos cincuenta y seis metros veinticinco centímetros (656.25 mts<sup>2</sup>) metros cuadrados.- La altura de este nivel es de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 Mts).-----

Nivel siete (7): En este nivel existen dieciseis (16) habitaciones dobles, cada una con su baño, numeradas del 301- 316 de conformidad con los planos arquitectónicos. Las habitaciones 301, 309, 310 y 316 tienen salón. Cuentan con circulaciones en crujía sencillas que se interceptan en forma de X. Servicios para este nivel que incluyen escaleras, montacargas, ducto de ropa sucia, shut de basura, muebles para almacenamiento y baño. Además cuenta de una escalera pública, ascensor, jardineras cubiertas y descubiertas. Este nivel

Copia CERTIFICADA. Que la presente es una copia fiel del original que se tiene a la vista.  
SERGIO TERRAZA OLAVO





tiene cubiertas que pueden ser utilizables como terrazas. El área total construida en este nivel es de Seiscientos catorce metros ochenta y dos centímetros (614.82 mts<sup>2</sup>) metros cuadrados, y la altura es de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 Mts).

Nivel ocho (8): En este nivel existen dieciseis (16) habitaciones dobles, cada una con su baño, cuatro de las cuales con un salón adicional y definidas como suites, numeradas del 401-416 siendo las suites las determinadas con los números 401, 409, 410 y 416. Cuentan con circulación en crujía sencilla que se interceptan en forma de X. Los servicios para este nivel incluyen escaleras, montacargas ducto de ropa sucia, shut de basuras, muebles para almacenamiento y baño. Además cuenta con una escalera pública, ascensor y jardineras cubiertas. El área construida de este nivel es de Seiscientos siete metros cincuenta y un centímetros (607.51 mts<sup>2</sup>) metros cuadrados y la altura es de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 Mts).

Nivel nueve (9) y diez (10): En estos niveles existen las áreas de máquinas de los ascensores y área de trabajo para el mantenimiento de los mismos. El área construida para el nivel nueve es de Veintinueve metros cuadrados (29.00 mts<sup>2</sup>) y la del nivel diez cuenta con veintiocho metros cincuenta centímetros (28.50 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados. El área total construida del Hotel es de Tres mil seiscientos diecisiete metros con cuarenta y un centímetros (3.617.41 mts<sup>2</sup>) metros cuadrados, cuenta además con un tanque de reserva de agua en el nivel uno (1) de sesenta metros cuadrados (60.00 Mts<sup>2</sup>) y un volumen de reserva de agua de cien mil (100.000) litros. Las áreas de patios y piscina son de Doscientos setenta y dos metros con treinta centímetros (272.30 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados, cuenta también con una rampa de acceso al parqueadero de cincuenta y nueve metros con cincuenta centímetros (59.50 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados y terrazas o cubiertas utilizadas como tales de un mil ciento treinta y dos metros con siete centímetros (1.132.07 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS  
CARLOS FERRADO GLAVIN

Notario Público o  
Cofederación de Notarios  
Fotocopia en caliente copia del original  
que se leido a la vista.  
GABRIEL VARRADO ELAVIN

Linderos del Hotel: Los relativos al nivel uno (1) y dos (2) son:

-----Por el NORTE, midiendo treinta y nueve metros con noventa centímetros (39.90 Mts) con predio de JUAN DE DIOS LOBO; por el OCCIDENTE, midiendo treinta y tres metros siete centímetros (33.07 Mts) con predio de ELIAS MARUN; por el SUR, midiendo cuarenta metros diez centímetros (40.10 Mts) con predio del CLUB OCAÑA; con una longitud de doce metros sesenta centímetros (12.60 Mts) con el nivel uno (1) del local número uno (1), del mismo edificio; por el ORIENTE, con una longitud de siete metros cuarenta centímetros (7.40 Mts) con el local número uno (1) del mismo edificio, en una longitud de tres metros sesenta centímetros (3.60 Mts) con el acceso al edificio y en una longitud de catorce metros sesenta centímetros (14.60 Mts) con el local número dos(2) del mismo edificio y en una longitud de siete metros cuarenta y tres centímetros (7.43 Mts) con el Parque Veintinueve (29) de Mayo, calle diez (10) en medio.-----El Nivel cuatro (4): Está definido por los siguientes linderos: Por el NORTE, con una extensión de treinta y cuatro metros veinte centímetros (34.20 Mts) con predios del señor JUAN DE DIOS LOBO; por el OCCIDENTE, con una longitud de treinta y tres metros siete centímetros (33.07 Mts) con predios de ELIAS MARUN; por el SUR, con una extensión de veintitrés metros noventa centímetros (23.90 Mts) con predios del CLUB OCAÑA, y en una longitud de once metros (11.00 Mts) con los niveles tres (3) y cinco (5) del local número uno (1) del mismo edificio; por el ORIENTE, con una longitud de diez metros noventa centímetros (10.90 Mts) con el local número uno (1) del mismo edificio, en una longitud de tres metros cincuenta centímetros (3.50 Mts) con el área común de acceso al Hotel, con una longitud de siete metros veinte centímetros (7.20 Mts) con el local número cinco (5) del mismo edificio, y con una longitud de once metros cuarenta y tres centímetros (11.43 Mts)/con/ los niveles seis (6), siete (7) y ocho(8) que se alinderan así :Con una longitud de cuarenta y cuatro metros (44.0 Mts) con predio de JUAN DE DIOS LOBO , hacia el Norte; por el OCCIDENTE, con una longitud de treinta y tres metros siete centímetros (33.07 Mts) con predio del señor ELIAS MARUN; por el SUR, con una -





longitud cuarenta y cuatro metros con noventa cen-  
tímetros (44.90 Mts) con predio del CLUB OCANA;  
y por el ORIENTE con una longitud de treinta y  
tres metros tres centímetros (33.03 Mts) con el par-  
que veintinueve (29) de Mayo, calle diez (10) en  
medio.-----El nivel uno (1) y dos (2), NADIR,

con el terreno y -CENIT con el nivel cuatro (4) del Hotel y con los  
locales tres (3), cuatro (4) y cinco (5) del mismo edificio. Los  
demás niveles, NADIR y CENIT con áreas del mismo Hotel, a excepción  
del nivel seis (6) que tiene parcialmente NADIR con los locales núme-  
ros 1,2,3,4, y 5.----- Nomenclatura : -----

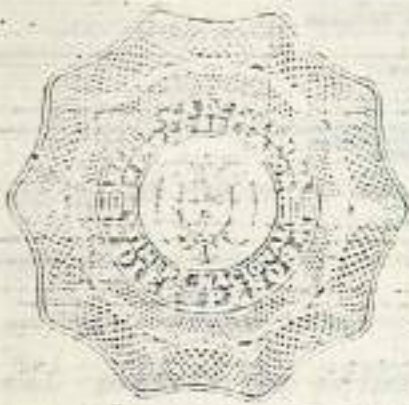
el acceso principal del Hotel se distingue con calle diez (10) núme-  
ro doce cincuenta y siete (12-57) y el acceso al sótano, se distingue  
con a calle diez (10) número doce- sesenta y uno (12-61).-----

Especificaciones Generales del Hotel: El local en mención está inclui-  
do dentro de la estructura gene-  
ral del edificio, común a todos los copropietarios, compuesta básica-  
mente por concreto reforzado y zapatas, columnas, vigas y placas. La  
cimentación es del tipo zapatas aisladas en concreto reforzado con hie-  
rro de 37 P.S.I. y calidades de concreto de 3.P.S.I. Las columnas del  
edificio se hallan construídas en concreto reforzado de las especifi-  
caciones requeridas por el diseño estructural. Las placas de entre pi-  
sos son aligeradas mediante bloque hueco de arcilla cocida, las vi-  
gas y vigetas, estan construídas en concreto reforzado de 3.000 libras  
con acero de 60.000 y 37.000 P.S.I. En el sótano se construyeron peri-  
metralmente muros de contención en concreto reforzado de treinta centí-  
metros (30. cms.) de espesor y en algunos casos, cimientos ciclopeos,  
y muros de ladrillo tolete común. Las instalaciones sanitarias se  
encuentran completas y desaguan al pozo de inspección ubicado en la  
esquina de la calle diez (10) con carrera trece (13). La tubería de  
cuatro (4) y ocho (8) pulgadas es de gres. La tubería de 4.3, y 2 pul-  
gadas es de PVC sanitario. La red de aguas lluvias en tubería  
PVC A.L.L. Las instalaciones hidráulicas tienen una acometida al -



Como Notario Público del Circuito de  
Ocaña: CERTIFICO: Que la presente  
fotocopia es idéntica copia del original  
que he tenido a la vista.

tanque subterráneo de dos (2) pulgadas, mediante equipos hidroneumáticos, se suministra al Hotel y a cada una de sus habitaciones. Existe una red contra incendios con sus tuberías PVC en el terreno y galvanizadas a partir del nivel uno (1), gabinetes contra-incendio y conexión sistema. El tanque, los equipos hidroneumáticos y la red de incendios son de uso común de los copropietarios del edificio. El sistema de suministro (de) al Hotel es tubería PVC, presión y red de agua caliente mediante una caldera a cada uno de los pisos de las habitaciones, lavandería y cocina. El agua caliente se conduce por tubería galvanizada y CPVC. La instalación eléctrica es alimentada por una acometida de alta tensión subterránea hasta el cuarto de sub-estación eléctrica en el cual se encuentra el equipo de transformación a baja tensión, con capacidad de 112.5 KVA, con protecciones y controles necesarios. Este equipo es común a los copropietarios del edificio. Todos los niveles tienen su instalación eléctrica completa tanto para instalación como para fuerza. Además tienen una planta eléctrica en casos de falla del fluido eléctrico. Los muros están contruidos en ladrillo hueco número cinco (5) de arcilla cocida con excepción de los del sótano que son número seis (6) y ladrillo tolete común. los dinteles son en concreto reforzado., así como las alfanjías. Los muros tienen pañetes de mortero 1:4 con dilataciones, los cielos rasos van pañetados con la misma mezcla. Los pisos del sótano son en losas de concreto 1:2: 2.5 con pasadores y 15 cms. de espesor. Los pisos del nivel cuatro (4), de la piscina y de la terraza del nivel seis (6) son en cartón de arcilla cocida. Los pisos del nivel cuatro(4) son en su gran mayoría en granito fundido in-situ sentados sobre mortero 1:4. Los pisos de las habitaciones son en baldosa de caucho Vinsol sentada sobre un antepiso en mortero 1:3. Los corredores tienen baldosa porcelanizada. Los baños del Hotel están contruidos con materiales de primera calidad, muros pañetados y enchapados en porcelana sanitaria y pisos igualmente porcelanizados. Los aparatos sanitarios son de porcelana; las escaleras van contruidas en concreto reforzado; las barandas son en muro de ladrillo puñetado con pasamanos de madera. El acabado de las escaleras es en granito fundido y pulido;

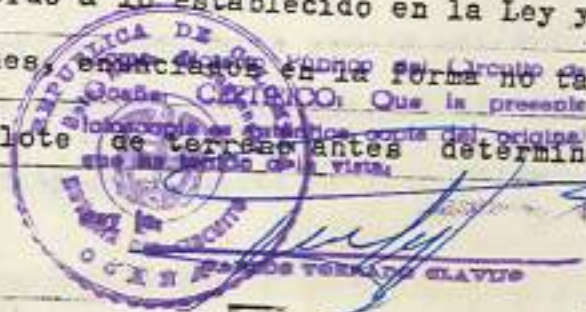


los guarda-escobas de las áreas de granito son en losa de mármol; las habitaciones tienen guarda-escoba de vinisol; las habitaciones 401, 409, 410 y 416, tienen piso de alfombra. La ventanería del Hotel es en aluminio anodizado con excepción de las

ventanas del nivel uno (1) que son en lámina metálica. Los marcos de las puertas son en lámina calibre 20 con excepción de los marcos de las puertas de acceso a los espacios hoteleros que son en aluminio. El hotel, tiene sus muros estucados y pintados. Las puertas de madera, están pintadas al ducó lo mismo que el resto de carpintería de madera. La carpintería de madera es de primera calidad, utilizadas cedro y tolúa. Cada una de las habitaciones tiene closet de madera; las fachadas del edificio, son de revestimiento plástico, con excepción de las fachadas de la plataforma que dá sobre la calle diez (10) que está enchapada en laja de mármol. Los vidrios del Hotel son en cuatro (4) y seis (6) milímetros de color bronce. El hotel cuenta con dos ascensores, uno para pasajeros y otro utilizado como montacargas. La cocina tiene sus equipos de preparación y cocción completos. Las terrazas y cubiertas están impermeabilizadas con manto impermeabilizante. Los baños y área húmedas tienen su piso totalmente impermeabilizado mediante semegante. Las jardineras están construidas en ladrillo y pañete impermeabilizadas superficialmente. La piscina está construida en concreto reforzado, los muros y las placas, pañetado, impermeabilizado y con recubrimiento de porcelana, ésta llevará equipo e instalaciones para el tratamiento completo del agua.

BIENES DE USO COMUN DE LOS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO.

Se dicen bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del edificio HOTEL DE TURISMO HACARITAMA LTDA", los necesarios para la existencia, seguridad y conservación, y aquellos que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso del local o departamento de acuerdo a lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento. Estos bienes, enuncian en la forma no taxativa son los siguientes:-- 1o) El lote de terreno antes determinado sobre el cual



Como Notario Público del Circuito de  
Ciudad GUAYMAS Que la presente  
fotocopia es fiel copia del original  
que se levantó en la vida.

Está en  
CARLOS TORRADO BLAVIS

- se levanta el edificio.-----
- 2).- Los antejardines y accesos al edificio desde el nivel de la calle.-----
  - 3).- Los cimientos y muros de contención.-----
  - 4).- La estructura de concreto.-----
  - 5).- La fachada y los muros exteriores, los muros que dividen las  
áreas de propiedad común.-----
  - 6).- Los alcantarillados o colectores.-----
  - 7).- Los equipos anti-incendio.-----
  - 8).- El tanque subterráneo para depósito de agua.-----
  - 9).- Las bombas y las tuberías de distribución de agua hasta los si-  
- - - - - tios donde se desprenden las tuberías secundarias que abaste-  
- - - - - cen los servicios de propiedad exclusiva.-----
  - 10).- El sistema eléctrico general que incluye la sub-estación, la aco-  
- - - - - metida, los tableros de distribución, los conductos, cables, lám-  
- - - - - paras y tomacorrientes para uso general, con exclusión de los -  
- - - - - conductos localizados dentro de los locales de propiedad exclusiva.-----
  - 11).- Un área común de treinta y cuatro metros sesenta y ocho centímetros  
X- (34.68 Mts<sup>2</sup>) metros cuadrados, en el pasillo general de acceso  
- - - - - al edificio correspondiente a los locales cuatro(4), cinco (5),  
- - - - - y Hotel de Turismo Hacaritama.-----
  - 13).- Los andenes exteriores.-----

CAPITULO CUARTO:- VALOR INICIAL Y PROPORCION EN COPROPIEDAD.-----

ARTICULO SEXTO (6o.): Para los efectos de los Artículos cuarto (4o.) y  
- - - - - quinto (5o.) y veinte (20.) de la Ley ciento -  
ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1.948), se -  
asigna a la totalidad del inmueble un estimativo equivalente de  
cien (100) por ciento (100%) con el objeto de establecer cada uno de  
los porcentajes que se detallan en el artículo siguiente, los cuales  
se tomaran como base para establecer la participación en las cargas  
y beneficios por razón de la copropiedad.- El derecho de cada uno de  
los propietarios, sobre los bienes de propiedad común señalados en el  
Capítulo III del presente Reglamento, es proporcional al valor del  
respectivo local comercial, Por lo tanto la propiedad exclusiva de ca-



da local o establecimiento de Comercio correspon  
de un derecho equivalente al siguiente cuadro de  
porcentajes: -----

LOCALES	AREA M <sup>2</sup>	INDICE	RESULTADO	COEFICIENTE
UNO (1) - - -	465.13 - -	6.53 - - -	3.037.30 - - -	8.02 ✓ - -
DOS (2) - - -	121.16 - -	6.53 - - -	791.18 - - -	2.09 ✓ - -
TRES (3) - - -	80.23 - -	6.53 - - -	523.91 - - -	1.39 ✓ - -
CUATRO (4) - - -	28.20 - -	6.53 - - -	184.15 - - -	0.49 ✓ - -
CINCO (5) - - -	28.56 - -	6.53 - - -	186.50 - - -	0.49 ✓ - -
HOTEL: - - -	5.081.78 - -	6.53 - - -	33.184.03 - - -	87.52 ✓ - -
TOTALES: --	5'805.06 ----	39.18 - - -	37.907.07 - - -	-100% ----

PARAGRAFO Tanto las áreas del local número Uno(1) como las del hotel de Turismo Hacaritama de encuentra complementadas por las áreas de patios, piscina, tanque, terrazas.-----

CAPITULO V.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-----

ARTICULO OCTAVO:-- El propietario podrá enajenar su local comercial  
----- o establecimiento de comercio, limitar su dominio  
] constituir sobre él cualquier clase de gravámenes reales, ceder la  
tenencia a cualquier título y, en general, con las limitaciones impues-  
tas por la Ley y por el presente Reglamento, cualquiera de los actos  
a que dá derecho el dominio. En cualquier transferencia, gravamen o  
embargo del local comercial, se entenderán comprendidos los derechos  
en los bienes de propiedad común que correspondan al propietario, y  
no podrán ejecutarse esos mismos actos con relación a tales derechos,  
separadamente del local comercial a que acceden.-----

ARTICULO NOVENO:--- Los propietarios, arrendatarios y ocupantes del  
----- local comercial o establecimiento de comercio,  
sus empleados y los visitantes de los mismos, podrán hacer uso de  
los bienes de propiedad común, conforme a su naturaleza y destino,  
con el cuidado y moderación necesarias, de modo que no se dañe el dere-

Comis. Not. P. del Circuito de  
Not. P. del Circuito de  
Not. P. del Circuito de

*[Handwritten signature]*

COMISARIO NOTARIO CLAVES



cho de los demás.----- ARTICULO DECIMO:----- Los propietarios u ocu-

-----pantes de los locales comerciales no podrán pintar ni cambiar la forma externa del edificio, de los muros o tabiques de los vestíbulos, pasadizos, escaleras y demás bienes de propiedad común, ni de las ventanas, balcones y puertas colocadas en éstos, ni tampoco fijar, colocar o pintar avisos visibles desde la vía pública. Podrán colocar pequeñas placas en las respectivas puertas de entrada con el nombre del propietario. Los propietarios de los locales comerciales podrán colocar avisos en las vitrinas externas de sus locales, en la parte superior de los mismos, ocupando hasta la mitad del vidrio y previo concepto favorable de la Junta de Administración.

-----ARTICULO DECIMO PRIMERO:----- Esta prohibido a

- los propietarios ocupantes del edificio:
- 1) Dar a los locales comerciales de propiedad exclusiva destinación distinta a la establecida en el capítulo tercero de este Reglamento.
  - 2) Introducir a los locales comerciales modificaciones o reformas que perjudiquen la estabilidad del edificio.
  - 3) Arrojar objetos o basuras a los bienes de propiedad común a las vías públicas.
  - 4) Acumular en los locales comerciales basuras o desperdicios, los cuales deben ser eliminados de acuerdo con las normas municipales.
  - 5) Tender ropas, alfombras u otros objetos en los balcones, ventanas y demás sitios a la vista de los ocupantes del edificio y del público.
  - 6) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario u ocupantes, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas, que representen peligro para la construcción, o para la salud de los ocupantes, y aquellas que produzcan humo, malos olores, o cualquier clase de molestia para el vecindario.
  - 7) Destinar el local comercial o establecimiento de comercio a Industrias, Talleres, consultorio para la atención de enfermedades infecciosas o contagiosas, clase de música o canto,



y en general a actividades que provoquen ruidos o que sean contrarias a la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad y buen nombre de los propietarios u ocupantes del edificio.-----

-----8)- Mantener animales de cualquier clase.----- ARTICULO DECIMO SEGUNDO:- Son obliga-

ciones de los propietarios: -----

1) Dar a las propiedades de dominio privado e la destinación específica señalada en este Reglamento.-----

2) Contribuir a las expensas necesarias a la administración y reparación de los bienes y servicios de propiedad común y al pago de las primas de seguros de incendio del edificio y de daños a los ascensores, en proporción al valor de su local comercial, o propiedad exclusiva, según el porcentaje establecido en el capítulo IV.---

Parágrafo: Ningún propietario podrá exonerarse de la contribución que le corresponde por renuncia a usar los bienes comunes, ni por abandono material de su local comercial o propiedad, ni por reunirse ambas circunstancias.-----

3) Llevar a cabo las reparaciones necesarias a la conservación de su local comercial de propiedad exclusiva. Si por no hacer oportunamente estas reparaciones disminuye el valor del edificio, o se ocasionaren graves molestias, o se expusieren a algún peligro los demás locales comerciales o sus propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.-----

4) Lacometer obras que impliquen modificaciones al local comercial de su dominio sin previa autorización del Administrador, quien sólo podrá negarla en cuanto se oponga a lo dispuesto en este reglamento.-----

5) Permitir la entrada al local comercial a personas encargadas de proyectar, inspeccionar o ejecutar trabajos en beneficio de los bienes de propiedad común o de los locales comerciales vecinos.

6) Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición del local comercial, su nombre, ape

Como Notario Público del Circuito de Bogotá, Colombia, que la presente fotocopia es auténtica copia del original.

*[Signature]*  
CARLOS VERNADO GLAVIÑO

Como Notario Público del Circuito de  
Ocaña CERTIFICO Que la presente  
fotocopia es auténtica copia del original  
que he tenido a la vista



llido y domicilio, al número, fecha y lugar de otorgamiento del título de propiedad. - CAPITULO VI. - ADMINISTRACION DE BIENES COMUNES:-

ARTICULO DECIMO TERCERO:- La administración, reparación y conservación de los bienes de propiedad común estarán a cargo: 1);- De la Asamblea de Copropietarios.-----  
-----2).- De la Junta de Administración.-----  
-----3).- Del Administrador.-----

ARTICULO DECIMO CUARTO:- La Asamblea de copropietarios estará formada por los copropietarios de los locales comerciales y el Hotel de Turismo Hacaritama Ltda del inmueble que se encuentren al día en sus obligaciones por razón de la copropiedad., con el quórum que señala este Reglamento.-----

ARTICULO DECIMO QUINTO:- Cuando el dominio de un local comercial esté limitado y se trate de resolver cuestiones relativas a la elección de Junta de Administración, o a la administración y conservación de los bienes de propiedad común, corresponderá al propietario fiduciario, o al usufructuario, el derecho de asistir a las reuniones de la Asamblea, deliberar y votar en ella. Si se trata de resolver cuestiones relativas a obras y reparaciones mayores o expensas extraordinarias, tales derechos se ejercerán por el nudo propietario.-----

ARTICULO DECIMO SEXTO:- A falta de representante Legal, las sucesiones ilíquidas y las comunidades propietarias de un local comercial o establecimiento de comercio se harán representar en la Asamblea por una persona designada al efecto, mediante carta dirigida al administrador. Si no hay acuerdo entre los herederos respecto al nombramiento de la persona que los deba representar, dicho nombramiento se hará de acuerdo con los artículos diecisiete (17) a veinticinco (25) de la Ley noventa y cinco (95) de mil ochocientos noventa (1890), -----

ARTICULO DECIMO SEPTIMO:- Los miembros de la Asamblea podrán hacerse representar en ella por otro miembro, o por un tercero, mediante carta dirigida al administrador.-----





Parágrafo: El propietario, sea persona natural o  
 - - - - - jurídica , que desee actuar en la Asamblea de copropietarios por medio de representantes /no.podrá designar más de una persona para tal efecto, sea cual fuere el número de locales comerciales o propiedades privadas que possa.-----

ARTICULO DECIMO OCTAVO :--- La asamblea de Copropietarios se reunirá  
 - - - - - ordinariamente por derecho propio, una vez al año. También deberá reunirse extraordinariamente cuando para ello sea convocada por la Junta de Administración o por un número de copropietarios que represente por lo menos la tercera parte del valor total del inmueble, según lo dispuesto en el capítulo cuarto.---

Parágrafo: Las sesiones de la asamblea se efectuarán en la ciudad de Ocaña, en el lugar que indique la convocatoria.-----

ARTICULO DECIMO NOVENO:- La convocatoria se hará por la Junta de Administración, por medio de carta dirigida a cada uno de los copropietarios con cinco (5) días de anticipación por lo menos y de un aviso fijado con la misma anticipación, en la entrada del edificio. En ausencia de la Junta de Administración, hará la convocatoria el Administrador.-----

ARTICULO VEINTE:- Formará quórum para las reuniones de la Asamblea, - - - - - la asistencia de un número plural de copropietarios que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento ( 51%) del valor total del inmueble, de conformidad al capítulo IV. Si verificada la primera reunión, no se reune el quórum indicado, en la reunión que haya de verificarse mediante segunda citación, dicho quórum lo formará el número plural de copropietarios que asista.-----

En las decisiones de la Asamblea General, el voto de cada propietario tendrá un valor equivalente al porcentaje de la propiedad asignada en el presente Reglamento o la propiedad que represente, de modo que, estando representadas la totalidad de las propiedades que conforman el edificio, las decisiones serán tomadas por el voto de quienes representen más del cincuenta por ciento (50%) de los valor porcentua-

Notario Público del Circuito de Ocaña  
 Que la presente fotocopia es fiel copia del original  
 [Signature]



les asignados a la propiedad o a la parte correspondiente en esa misma proporción, en caso de no hallarse representada la totalidad de la propiedad.-----

ARTICULO VEINTIUNO :- Las decisiones se adoptarán por mayoría de votos, salvo aquellas relativas a reformas de este reglamento, o imposición de contribuciones extraordinarias, o que tengan por objeto la construcción de mejoras voluptuarias, o que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes de propiedad común las cuales requerirán la unanimidad de los copropietarios que asistan a la respectiva reunión.-----

ARTICULO VEINTIDOS: Son funciones de la Asamblea de Copropietarios :

- 1) Elegir para período de un año, reelegible en forma indefinida, la Junta de Administración.-----
- 2).- Crear los oficios que demande el funcionamiento de los servicios del edificio.-----
- 3).- Aprobar el presupuesto anual de gastos ordinarios de administración y conservación de los bienes de propiedad común y las expensas necesarias para asegurar la permanente utilización del edificio.--- Parágrafo:- El copropietario está obligado a pagar la cuota mensual que le corresponda para atender a dichos gastos, dentro de los diez (10) días primeros del mes.-----
- 4).- Distribuir el monto de dichos gastos entre los copropietarios en proporción al valor respectivo del local comercial o propiedad exclusiva y con relación al valor total del edificio, según lo dispuesto en el capítulo IV de este Reglamento, y señalar la forma de pago de los correspondientes contribuciones.-----
- 5).- Acordar la ejecución de obras que tengan por objeto mejoras voluptuarias, o las que impliquen una sensible alteración en el uso de los bienes comunes, para lo cual se requerirá la unanimidad de los copropietarios y distribuir las cuotas extraordinarias que por tal motivo haya lugar a señalar, indicando la forma y plazo para el pago.- 6). Ordenar la reconstrucción parcial o total en los casos en que conforme al artículo quince (15) de la Ley ciento ochenta y dos-



(182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1.948), sea  
procedente, y distribuir entre los propietarios  
el valor de la obra determinando la forma de pago.  
7).- Modificar, ampliar o sustituir el presente  
Reglamento por decisión adoptada por la totalidad  
de los copropietarios.

8).- Examinar y fenecer las cuentas que presente  
el Administrador, por intermedio de la Junta de Administración.

ARTICULO VEINTITRES :-- La Asamblea tendrá un presidente y un secre  
retario de su elección.

ARTICULO VEINTICUATRO:- De lo tratado en las reuniones de la Asamblea  
se dejará constancia en el libro de actas  
suscritas por el Presidente y el secretario. Las copias de estas actas  
autorizadas por el secretario, prestarán mérito ejecutivo para el cobro  
de contribuciones a cargo de los copropietarios.

ARTICULO VEINTICINCO: La junta de Administración estará formada por  
cinco (5) miembros principales y por cinco (5)  
suplentes no personales que reemplazarán a los principales, llamándo  
los por el orden de su elección, en las faltas absolutas o transito  
rias de aquellos.

ARTICULO VEINTISEIS:- Son funciones de la Junta de Administración:-

10.) Elegir para períodos de un año, reelegi  
ble en forma indefinida, el administrador del edificio.

20)- Señalar la remuneración del Administrador y de los demás emplea  
dos.

30)- Designar apoderados judiciales o extrajudiciales para actuacio  
nes en que se requiera la intevención de abogados, profesionales  
o especialistas.

40) Las demás funciones que la Asamblea de Copropietarios le señale,  
o le delegue.

ARTICULO VEINTISIETE: El administrador podrá ser una persona natu  
ral o jurídica.

ARTICULO VEINTIOCHO: Antes de entrar a ejercer el cargo el Admi -

Como Notario Público del Circonscripción de Santiago de Chile  
Cada o Jurídica. Cada o Jurídica.  
Fotocopia es auténtica copia del original.  
Antes de entrar a la vista.  
Antes de entrar a ejercer el cargo el Admi -  
Notario Tomás Gavilán S.A.

Como Notario Público del Circuito de  
Oceña: CERTIFICO que la presente  
fotocopia es auténtica copia del original  
que he tenido a la vista.



El administrador garantizará el manejo de fondos a su cargo mediante el otorgamiento de caución real o garantía de un banco o compañía de seguros en la cuantía que señale la Asamblea de Copropietarios. En caso de que esa cuantía deba hacerse exigible, tal función la ejercerá el Presidente de la Asamblea en su última reunión.-----

ARTICULO VEINTINUEVE: Son funciones del administrador: -----

- 10.) Cuidar por la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios de propiedad común. -----
- 2) Velar por el cumplimiento de la Ley y del presente reglamento, solicitando al juez en caso de infracción la aplicación al infractor de una multa de CINCUENTA PESOS (\$50.00) a CINCO MIL PESOS (\$5.000.00).
- 3).- Manejar y ser responsable de los fondos comunes y recaudar las contribuciones que fije la Asamblea a cargo de los copropietarios.
- 4).- Llevar un libro de registro de copropietarios en el cual se anotarán el número del local comercial, el nombre e identificación del propietario y de sus representantes y apoderados, y, si la propiedad estuviere limitada, la clase de limitación y los datos referentes al propietario fiduciario, el fideicomisario, el nudo propietario, el usufructuario, el usuario, según el caso.-----
- 5).- Llevar a cabo las obras de reparación o reconstrucción ordenadas por la Asamblea o la Junta de Administración.-----
- 6).- Celebrar los contratos de trabajo a que haya lugar para la administración del edificio.-----
- 7).- Someter a la consideración de la Asamblea por intermedio de la Junta de Administración, en su reunión ordinaria de cada año, el proyecto de presupuesto anual de gastos de conservación y de reparación de los bienes de propiedad común, acompañando el proyecto de contribuciones a cargo de los copropietarios.-----
- 8).- Someter a consideración de la Asamblea los proyectos sobre mejoras, reconstrucción total o parcial del edificio y demás que estime necesario.-----
- 9).- Rendir anualmente a la Junta de Administración un informe de labores acompañado de la cuenta de ingresos, en el año anterior.



10).- Contratar y mantener vigentes pólizas de  
- - seguros contra incendio y contratos de ser-  
vicio y atención de los ascensores, y si fuere el  
caso, contra accidente de los mismos, por las cuan-  
tías que determine la Asamblea.-----

11).- Las demás que sean necesarias para la conser-  
vación y el buen funcionamiento de los bienes y servicios de propie-  
dad común.-----

ARTICULO TREINTA:- Si por cualquier causa la Asamblea no aprobare  
- - - - - el presupuesto para el respectivo año y no fija  
los montos de las contribuciones correspondientes, queda el adminis-  
trador autorizado para señalar presupuestos y cuotas mensuales hasta  
tanto que la Asamblea se reuna y lo haga, aumentando en un 10% sobre  
los valores del año inmediatamente anterior. Este presupuesto autori-  
zado por el Administrador prestará mérito ejecutivo para el cobro de  
las contribuciones a cargo de los copropietarios.-----

CAPITULO VII.- OTRAS DISPOSICIONES :-----

ARTICULO TREINTA Y UNO : Mientras exista el edificio, ninguno de los  
- - - - - copropietarios, podrá pedir la división  
del suelo y de los demás bienes comunes. Si el edificio se destru-  
ye en su totalidad o se deteriora en una proporción que represente  
a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su de-  
molición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil, cualquie-  
ra de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.--

ARTICULO TREINTA Y DOS: Si la destrucción no fuere de tal gravedad,  
- - - - - los copropietarios estan obligados a repa-  
rar el edificio sujetándose a las reglas siguientes:-----

1).- Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes  
comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que so-  
bre ellos tenga.-----

2).- Dicha cuota, acordada en la Asamblea que se celebre de conformi-  
dad al reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, con  
arreglo a lo dispuesto en el artículo catorce (14) de este reglamento

Como Notario Público del Estado  
Cada: CERTIFICACION Que  
fotocopia se autenticó copia  
que he tenido a la vista  
Notario Público CLAUDIO GASA

y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio.

Las reparaciones de cada piso serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernen a la conservación o permanente utilidad del piso o departamento. Si por no realizarse oportunamente estas reparaciones disminuyesen el valor del edificio, o se ocasionaren graves molestias, o se espusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

ARTICULO TREINTA Y TRES: Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que esta sea procedente, y salvo acuerdo unánime de los propietarios. En caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios, en proporción al derecho de cada cual.

ARTICULO TREINTA Y CUATRO: El propietario del último piso no puede elevar pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros locales comerciales o establecimientos de comercio. Al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la habitación, tales como excavaciones, sótanos, etc.

DECRETO NUMERO CIENTO SESENTA Y UNO (161)----- POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA UN REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y SE CONCEDE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL. EL ALCALDE MUNICIPAL DE OCANA, en uso de sus facultades y en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 182 de 1.948 y su decreto reglamentario número 1335 de 1.959, y: CONSIDERANDO: PRIMERO : Que el doctor FELIX ANTONIO NIÑO NEIRA, mayor de edad, residenciado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.249.811 de Cúcuta, en su condición de Representante Legal de la sociedad HOTEL DE TURISMO HACARITAMA LTDA, propietario del edificio denominado HOTEL DE TURISMO HACARITAMA LTDA, solicitó a este Despacho, en memorial escrito, se le conceda licencia de fun-

Como Notario Público del Circuito de Occidente  
Cúcuta, Cesar  
fotocopia es auténtica copia del original  
que he tenido a la vista  
En la  
GABRIEL TORRES  
NOTARIO PÚBLICO DEL CIRCUITO DE OCCIDENTE



cionamiento en PROPIEDAD HORIZONTAL y se le apruebe el siguiente Reglamento de COPROPIEDAD al inmueble antes nombrado, ubicado en la calle diez (10), carreras doce (12) y trece (13) con nomenclatura: 12-53, 12-61, 12-73, 12-57.----- SEGUNDO:-----

Que el citado representante legal, adjuntó el memo

rial petitorio, toda la documentación que para los fines exigen las disposiciones legales y en especial, el decreto 1335 de 1.959, en su artículo 2o. y las reglamentos municipales sobre construcción y Urbanismo.----- TERCERO:----- Que habiendo este Despacho, por intermedio de la Secretaría de Obras públicas Municipales estudiado la documentación adjunta, y comprobando que se ajusta a las normas de construcción, Urbanismo y a las leyes y decretos que reglamentan la propiedad Horizontal, y este despacho facultado al tenor del párrafo único del artículo 1335 de 1.959, DECRETA: PRIMERO:-- APRUEBERSE el Reglamento de Copropiedad y concédase LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO en COPROPIEDAD al edificio denominado HOTEL DE TURISMO HACARITAMA LTDA, ubicado en la calle diez (10) entre carreras doce (12) y trece (13) con nomenclatura 12-53; 12-61; 12-73, 12-57 de la ciudad de Ocaña y de propiedad de la sociedad, HOTEL DE TURISMO HACARITAMA LTDA.- SEGUNDO:-- Devuélvase al solicitante dos copias de cada uno de los documentos acompañados a la solicitud y expidánsese, las copias de este solicita. Dado en Ocaña a los siete (7) días del mes de Octubre del año de mil novecientos ochenta y dos (1.982) PUBLIQUESE Y CUMPLASE. El Alcalde Mpal. Fdo MARTEA PATRICIA ALVAREZ ECHEVERRY ( hay un sello) El secretario OO.PP. FDO LUIS ALBERTO BOHORQUEZ NIÑO ( Hay un sello).----- MANIFIESTA además el exponente que con el presente instrumento protocoliza la memoria descriptiva del edificio y Proyecto de División del mismo, al igual que los planos arquitectónicos para que hagan parte integrante del Protocolo.----- Esta escritura se extendió en los pliegos de papel sellado números AFO6550018, AFO6550019, AFO6550020, AFO6550021, AFO6550022, AFO6550023, AFO6550024, AFO6550025, AFO6550026, AFO6550027, AFO6550028, AFO6550029, AFO6550030, AFO6550031, AFO6550032,

Como Notario Público del Circuito de Ocaña  
 fotocopia es auténtica copia del original  
 NOTARIO PÚBLICO  
 OCAÑA

AFO6550033.-----LEIDO este instrumento al interesado, advertido de la formalidad del registro dentro del término legal, lo aprobó y firma por ante mí, de todo lo expuesto doy fé.- enmendado shut, si vale, entre líneas tos- si vale, su-si vale ,-

EL OTORGANTE,

*Félix Antonio Niño Neira*  
Félix Antonio Niño Neira.

ANTE MI, EL NOTARIO UNICO,



*[Signature]*  
SANTOS TORALDO BLAVIERO  
NOTARIO UNICO  
OCAÑA

Costa Rica, Distrito de San José  
Circuito de Ocaña  
SANTOS TORALDO BLAVIERO  
NOTARIO UNICO  
OCAÑA

