

REPUBLICA DE COLOMBIA  
CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA, D.C.

**Notaría 26**

CARRERA 12 No. 93 - 26

PAGINA WEB - [www.notaria26.com.co](http://www.notaria26.com.co)

PBX : 621 44 21 - FAX : 218 60 82

e-mail: [notaria26@etb.net.co](mailto:notaria26@etb.net.co)

COPIA NÚMERO 001 DE LA  
ESCRITURA PÚBLICA 00650 DE 2013  
FECHA DE FIRMA: 07/MAY/2013

ACTO(s) O CONTRATO(s):  
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

OTORGANTE ÚNICO:  
CONSTRUCCIONES FUTURA 2.000 S.A.

X  
994290856



GUSTAVO SAMPER RODRIGUEZ  
NOTARIO  
NIT. 17.122.578-0

## REGIMEN DE ADMINISTRACION Y OPERACION DEL HOTEL URBAN ROYAL CALLE 26

**PRIMERO.- DESCRIPCION:** El HOTEL URBAN ROYAL CALLE 26, localizado en la Carrera 33 No 25F-18 de Bogotá, D.C. , está conformado por: **1.1:** Areas Privadas.- Ciento once (111) Unidades de Dominio Privado, de las cuales ciento diez (110) son Suites y una (1) denominada Local-Hotel, la cual a su vez consta internamente de ocho (8) suites localizadas en el piso quinto. **1.2:** Areas Comunes.- Destinadas para acceder a las Unidades de Dominio Privado, para la prestación de los Servicios Complementarios y para dar soporte logístico a los servicios de Alojamiento y Administrativos. Algunas de ellas son las del lobby, Recepción, Star, estacionamiento de vehículos, halls, baños, Bar - Restaurante, business center, cocina, comedor de empleados, almacén, cuartos fríos, roperías, depósitos, vestieres y baños de personal, planta de emergencia, taller de mantenimiento, celaduría, reservas, comunicaciones, y dependencias administrativas para gerencia, jefaturas, contabilidad, costos, sistemas, tesorería, etc. **SEGUNDO.- OPERACION:** **2.1:** El Establecimiento Hotelero será operado y administrado por el propietario de la Unidad de Dominio Privado denominada Local Hotel y del establecimiento de comercio en principio denominado HOTEL URBAN ROYAL CALLE 26, o por quien éste designe, quien en la presente reglamentación se denominará el Operador. **2.2:** A cambio de las regalías establecidas más adelante, el Operador deberá obtener de la sociedad denominada Hoteles Royal S.A., el derecho real de usufructo del nombre "Royal", o cualquiera de los nombres vinculados a la Cadena Royal, o de expresiones como "operado por Hoteles Royal", o similares y de alguno de sus logotipos característicos; y el derecho a recibir la transferencia del know how relacionado con los conocimientos técnicos, administrativos, contables, etc. en materia de explotación hotelera. **2.3:** De igual manera, el Operador recibirá de dicha sociedad, asesoría para el funcionamiento de las áreas: administrativa, financiera, contable, operativa, de mercadeo y ventas, para lo cual podrá contratar directamente con Hoteles Royal S.A., la prestación de tales servicios, o podrá contribuir proporcionalmente, junto con los demás hoteles que conforman la cadena de Hoteles Royal, en los gastos y costos incurridos por tales conceptos, bajo el rubro gastos reembolsables o servicios compartidos. **2.4:** El Operador al adquirir la propiedad del Local Hotel, adquiere además del derecho de operar el Establecimiento Hotelero y el derecho a participar de acuerdo con el coeficiente de participación de esa Unidad de Dominio Privado, en la distribución de la contraprestación establecida por el uso de las Unidades de Dominio Privado. **2.5:** Igualmente deberá contribuir en la misma proporción al del coeficiente de participación de su respectiva Unidad de Dominio Privado en el valor de las remodelaciones del Edificio y los mejoramientos y acondicionamientos que se introduzcan para optimizar y actualizar la operación del Hotel durante la explotación del mismo, tal como deberán hacerlo los Propietarios de las demás Unidades de Dominio Privado que lo conforman. **TERCERO.- OBLIGACIONES Y FUNCIONES DEL OPERADOR Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:** La operación y administración a que estará sometido el Establecimiento Hotelero y por ende cada uno de los inmuebles que lo conforman, se regirá, por las siguientes normas

generales que sirven para interpretar el alcance del presente régimen: **3.1: OBLIGACIONES DEL OPERADOR:** Son obligaciones de El Operador respecto a los Propietarios de las Unidades de Dominio Privado, quienes en la presente reglamentación se denominan los Propietarios, prestar todos los servicios que requiera el adecuado funcionamiento de un Establecimiento Hotelero de primera clase. Estos servicios son básicamente de tres (3) tipos: **3.1.1: ALOJAMIENTO.-** Es el uso habitacional de las suites o apartamentos. Sus ingresos se derivan de la aplicación de las tarifas de hospedaje. **3.1.2: COMPLEMENTARIOS.-** Son todos aquellos servicios que se deben prestar a los usuarios y huéspedes alojados en el Establecimiento Hotelero, bien sea por exigencias de las autoridades gubernamentales competentes, o para alcanzar la alta calidad hotelera proyectada, tales como alimentos y bebidas, comunicaciones, lavandería, etc. Sus ingresos se derivan de la aplicación de los precios, tarifas y comisiones de tales servicios. **3.1.3: ADMINISTRATIVOS.-** Son todos aquellos actos, gestiones y funciones que son necesarios realizar para llevar la personería del Establecimiento Hotelero y la prestación de los servicios de alojamiento y de servicios complementarios, buscando el integral aprovechamiento de los bienes con que cuenta el Establecimiento Hotelero. Sus ingresos se derivan, entre otros, de las oportunidades de mercado, tales como los rendimientos financieros en la colocación de los excedentes de tesorería y de la reserva de reposición, de las comisiones o beneficios derivados del cambio de moneda, de las reciprocidades con otros hoteles, etc. Los ingresos derivados de la prestación de estos tres (3) tipos de servicios serán la base para la determinación del Ingreso Disponible Neto. **3.2: FUNCIONES DEL OPERADOR:** En cumplimiento de lo anterior, el Operador realizará, entre otras, las siguientes funciones y actividades, para cuya realización y ejecución tendrá total autonomía, pudiendo incluso contratar con terceros y/o con la sociedad Hoteles Royal S.A., la ejecución de la totalidad o parte de las mismas, y cuyo costo hace parte del costo de operación del Establecimiento Hotelero: **3.2.1: PERSONAL.-** Seleccionar, contratar, dirigir, entrenar y capacitar a todo el personal que considere necesario, fijándole sus condiciones y remuneración. Igualmente sancionar, suspender y despedir si fuere el caso, aun cuando tales acciones llegaren a causar costos laborales como indemnizaciones, etc. **3.2.2: FIJACION DE PRECIOS Y TARIFAS.-** Establecer los precios y las tarifas de los servicios que preste el Establecimiento Hotelero a sus huéspedes y usuarios, salvo en los casos cuya fijación corresponda a las autoridades. **3.2.3: CONTABILIDAD.-** Establecer un apropiado sistema de contabilidad, mantenerla al día y suministrar periódicamente a los Propietarios sus correspondientes extractos. **3.2.4: SUSCRIPCION DE CONTRATOS.-** Negociar y suscribir todos los contratos con terceros, referentes a suministros, asesorías, capacitación, mantenimiento de equipos, etc., necesarios para la adecuada operación y conservación del Establecimiento Hotelero. **3.2.5: ADQUISICIONES.-** Adquirir todos los artículos, insumos, suministros y equipos que requieran la operación y el mantenimiento del Establecimiento Hotelero. **3.2.6: PUBLICIDAD.-** Planear, preparar y ejecutar la publicidad necesaria para la promoción y posicionamiento nacional e internacional del Establecimiento Hotelero. **3.2.7: RESERVAS.-** Afiliar el Establecimiento Hotelero al sistema de reservas internacionales y a una cadena internacional, que a su juicio convenga para su adecuada ocupación, pagando las comisiones y regalías correspondientes o



C8021665493

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

18-64-2013  
19103961-40660080  
**República de Colombia**



**MARTHA L. LOPEZ REINOSO**  
SECRETARIA NOTARIAL  
POR DELEGACION  
D.T.O. 1.53.769

participar en el costo que demande un sistema independiente si fuere el caso.

**3.2.8: CONCESION.-** Dar y tomar en concesión, arrendamiento u otro título parte de los servicios cuando sea económicamente favorable para el Establecimiento Hotelero.

**3.2.9: MANTENIMIENTO.-** Asear y mantener el Establecimiento Hotelero y los bienes muebles e inmuebles que lo conforman, así como las áreas comunes afectadas al uso hotelero, reparando o reponiendo según sea el caso aquellos que así lo ameriten.

**3.2.10: RECAUDOS.-** Recaudar el valor de los ingresos que por ventas, servicios, premios, estímulos, o cualquier otro tipo de actividad que le corresponda al Establecimiento Hotelero, llevando esos ingresos a cuentas exclusivamente abiertas para la operación y administración del Establecimiento Hotelero.

**3.2.11: IMPUESTOS.-** Pagar, con cargo a la operación, todos los costos, gastos, impuestos, retenciones, sanciones, fallos judiciales o arbitrales, multas y demás erogaciones relacionados con la operación del Establecimiento Hotelero. Respecto al impuesto de Renta y Complementarios, el Operador pagará, con cargo a la operación o a los Propietarios, según fuere el caso, la parte que por este concepto y sus derivados resultare gravado, como en el caso del impuesto adicional que se causa cuando la utilidad fiscal es mayor que la utilidad comercial. El Operador responderá sólo por los gravámenes ocasionados por la utilidad que realmente pudiere haber obtenido en la operación, esto es, por el remanente previsto en el numeral 4.5 y por el canon que le corresponda al Local Hotel previsto en el Artículo Quinto y por los ocasionados en los ingresos ajenos a la operación del Establecimiento Hotelero.

**3.2.12: RESULTADOS MENSUALES.-** Establecer mensualmente los resultados de la operación del Establecimiento Hotelero, entregando oportunamente a los Propietarios el canon que les corresponda, siendo de responsabilidad de cada uno de los Propietarios el pago del impuesto a la renta y complementarios que le llegare a ocasionar este ingreso, así como los impuestos referentes a las Unidades de Dominio Privado, tales como el predial, sus derivados y las contribuciones por valorizaciones.

**3.2.13: NIVEL DE CALIDAD.-** En concordancia con los resultados operacionales mantener el Establecimiento Hotelero dentro de los más altos niveles de calidad del mercado hotelero.

**3.2.14: REPRESENTACION.-** El Operador deberá representar a los Propietarios, durante las ausencias de éstos, con voz y voto en las asambleas y demás reuniones de la copropiedad, siempre que El Operador no sea el Administrador de la misma.

**3.2.15: MUTUO TRANSITORIO.-** El Operador suministrará, a título de mutuo, con una tasa de interés comercial, el dinero que se requiera para la contratación del personal y demás gastos en que se incurra en la etapa preoperativa del Establecimiento Hotelero. Estos créditos deberán ser cancelados prioritariamente al comienzo de las operaciones, con el ingreso de las mismas y contabilizados los valores como un costo operacional diferido.

**3.3: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:** Son obligaciones de los Propietarios frente al Operador:

**3.3.1:** Abstenerse de cualquier acto perturbatorio de la tenencia, que por virtud de la presente reglamentación, detenta y se concede al Operador.

**3.3.2:** Abstenerse de cualquier acto perturbatorio de la servidumbre de Uso y Administración de que trata el artículo Sexto y de interferir en la administración del establecimiento hotelero y de dar órdenes o instrucciones al personal del Operador, puesto que la calidad de Propietarios de las Unidades de Dominio Privadas que conforman el Establecimiento Hotelero, no los convierten en socios, ni en accionistas, ni en partícipes, ni comuneros de dicha empresa hotelera.

**3.3.3:**

Informar de todo acto traslativo de dominio de sus respectivas Unidades de Dominio Privado, autorizando desde ahora de manera expresa al Operador para que pague los cánones respectivos a las personas que aparezcan como titulares del dominio de cada Unidad de Dominio Privado; bastará para ello la presentación del respectivo título debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá. **3.3.4:** Entregar debidamente dotado y equipado el - Establecimiento Hotelero incluyendo los niveles adecuados de inventario para la puesta en marcha de la operación del mismo. **3.3.5:** Entregar todos los componentes del Establecimiento Hotelero en buen estado de funcionamiento al comienzo de la operación. **3.3.6:** -Pagar oportunamente los impuestos prediales y sus derivados, las contribuciones por valorizaciones, o cualquier otro tipo de impuesto, gravamen o cargo no operativo que recaigan directamente sobre las Unidades de Dominio Privado. **CUARTO.- INGRESO TOTAL - INGRESO DISPONIBLE NETO - COSTOS Y ADMINISTRACION:** **4.1: INGRESO TOTAL.-** El término Ingreso Total debe interpretarse como: todos los ingresos y productos derivados de la prestación de los servicios y funciones indicados en los numerales 3.1, 3.2 y 3.3, en dinero efectivo o en crédito, que sea consecuencia de la operación del Establecimiento Hotelero y de todas sus instalaciones, incluyendo las sumas pagadas por personas que ocupen espacios en el Establecimiento Hotelero; ingresos derivados de la operación del abastecimiento de alimentos y bebidas llevados a cabo dentro o fuera del Establecimiento Hotelero; subsidios, rendimientos financieros incentivos gubernamentales y premios de cualquier clase, debidos a la operación del Establecimiento Hotelero; Ingresos como consecuencia del reconocimiento del seguro de pérdidas y lucro cesante, si fuere tomado, realmente recibidos por el Operador o por los Propietarios, relacionados con la operación del Establecimiento Hotelero, una vez hechas la deducción de todos los gastos, costos e impuestos incurridos en el cobro de dichas cantidades de dinero. **4.2: INGRESO DISPONIBLE NETO.-** El término Ingreso Disponible Neto debe interpretarse como: la cantidad que resulte al descontar del Ingreso Total, todos los gastos, costos, impuestos, retenciones, sanciones, acuerdos transaccionales, fallos judiciales o arbitrales, multas y demás erogaciones incurridas en el mantenimiento, administración, supervisión y operación del Establecimiento Hotelero, salvo los costos y gastos que corresponden directamente a los Propietarios, tales como la depreciación, amortización de las deudas o créditos contraídos para la adquisición y dotación de sus respectivos suites y los impuestos y primas de seguros no operacionales. **4.3: GASTOS, COSTOS E IMPUESTOS.-** Tales gastos, costos e impuestos se clasifican en los siguientes grupos: **4.3.1: DIRECTOS.-** El costo de los alimentos y bebidas vendidos o consumidos, de los bienes fungibles, suministros a huéspedes y usuarios, de los servicios de comunicaciones y lavandería, uniformes, flores, amenidades, papelería, elementos y suministros de aseo, etc. y en general todos los costos o gastos que haya que cargar a la reserva de reposición. **4.3.2: LABORALES.-** Que comprenda: indemnizaciones, salarios, bonificaciones, prestaciones sociales, legales y convencionales y aportes de nómina, incluida la remuneración del gerente del establecimiento hotelero, quien podrá ser también el representante legal del Operador. **4.3.3: VENTAS.-** Propaganda, publicidad y suscripciones, gastos de representación, de relaciones públicas y atenciones a clientes y cuotas de afiliación y asociación. **4.3.4:**



Figura notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

18-04-2013 19102-00088900088  
República de Colombia



MARTHA L. LOPEZ REINOSO  
SECRETARIA NOTARIAL  
POR DELEGACION  
D.T.O. 10416

SERVICIOS.- Energía, combustibles para la planta de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo, teléfono, televisión, telefax, correo, vigilancia y seguridad y cuotas de administración y sostenimiento de la copropiedad, esto es excluido el valor de las adiciones y mejoras que la copropiedad decida efectuar. **4.3.5:** MANTENIMIENTO.- Pólizas de mantenimiento preventivo y correctivo, mantenimiento y pintura de muebles y enseres, mantenimiento y pintura del Establecimiento Hotelero y de las unidades que lo conforman y mantenimiento preventivo y correctivo de la maquinaria, equipos y sistemas eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de transporte vertical, climatización, seguridad, carpintería de madera y metálica, el mobiliario, elementos decorativos, tapetes, cortinas, lencería y demás bienes relacionados con el servicio de alojamiento. **4.3.6:** HONORARIOS.- Asesorías especiales, asesorías jurídicas, los honorarios de la firma de auditores designada por los Propietarios de los inmuebles que conforman el Establecimiento Hotelero y los de la representación judicial y extrajudicial. **4.3.7:** IMPUESTOS Y SEGUROS.- Los impuestos y seguros que cause la operación del Establecimiento Hotelero, tales como Impuesto al Valor Agregado, Impuesto de Turismo, Industria y Comercio, de renta, según lo establecido en el numeral 3.2.11, Seguro de Alojamiento, seguros Hoteleros, contra robo o asalto, incendio, lucro cesante, daños a terceros, etc. **4.3.8:** DESCUENTOS.- Los descuentos por tarifas corporativas, por alojamiento prolongado, por alojamiento de grupos, etc. **4.3.9:** COMISIONES.- Las comisiones por concepto de alojamientos pagados con tarjetas de crédito, comisiones de agencias de viajes, comisiones por reciprocidades con otros hoteles, comisiones bancarias, costos financieros de créditos, etc. **4.3.10:** VENTAS.- Las ventas no recaudadas. **4.3.11:** REGALIAS.- Las regalías del 3.75% de los ingresos totales recaudados que el Operador está obligado a pagar a la sociedad Hoteles Royal S.A. como contraprestación por el derecho real de usufructo del nombre "Royal" o cualquiera de los nombres vinculados a la Cadena Royal, o de expresiones como "operado por Hoteles Royal", o similares y de alguno de sus logotipos característicos; y por el derecho a recibir la transferencia del know how relacionado con los conocimientos técnicos, administrativos, contables, etc. en materia de explotación hotelera, mencionados en el numeral 2.2. de la cláusula SEGUNDA de este reglamento. En virtud de lo mencionado y mientras esté vigente la facultad de utilizar dicho derecho, el Operador podrá usar el nombre "Royal" o cualquiera de los nombres vinculados a la Cadena Royal, o de expresiones como "operado por Hoteles Royal", o similares y de alguno de sus logotipos característicos. El Operador recibirá la transferencia del conocimiento o know how relativo a la estructuración, puesta en marcha y funcionamiento de las áreas administrativa, financiera, contable y operativa, haciendo énfasis en los campos de mercadeo y ventas. Hoteles Royal S.A. estará facultada para ejercer permanentemente la supervisión de la alta calidad que exige la prestación de los servicios hoteleros como requisito para mantener vigentes estos derechos. **4.3.12.** RESERVA DE REPOSICION.- La reserva para reposición, reparación y adquisición de activos de operación del Establecimiento Hotelero e imprevistos, conformada con el 5% del Ingreso total. **4.3.13:** RESERVAS ESPECIALES.- Para el pago de gastos causados no desembolsados, tales como las apropiaciones periódicas para el pago de las prestaciones sociales, impuesto de industria y comercio, etc. **4.3.14:** OTROS.- En general todos los demás gastos, costos, impuestos, erogaciones y reservas relacionados con la operación y

administración del Establecimiento Hotelero, no clasificables en los conceptos anteriores, con excepción de los de depreciación y amortización de los bienes muebles e inmuebles que conforman el Establecimiento Hotelero, las cuotas extraordinarias de la copropiedad, por concepto de las reparaciones, adiciones, mejoras, ampliaciones o nuevos proyectos que la copropiedad decida efectuar y los costos financieros incurridos por los Propietarios para la adquisición de los mencionados muebles e inmuebles o cualquier otro concepto aquí mencionado.

**4.4: CONTRAPRESTACION.-** El Operador, como contraprestación por el uso de las Unidades de Dominio Privado que conforman el Establecimiento Hotelero, una vez obtenido el Ingreso Disponible Neto en la forma antes prevista, liquidará el porcentaje fijo del 85%, pagándolo a título de Canon por el uso, a los Propietarios de las Unidades de Dominio Privado que lo conforman, incluidas la del mismo Operador como propietario del Local Hotel, en proporción a las áreas de sus respectivas Unidades de Dominio Privado con relación al área privada total del Establecimiento Hotelero, esto es, según el Coeficiente de Participación de cada unidad en el Establecimiento Hotelero, establecido en el Artículo Quinto de este régimen.

**4.5: REMANENTE.-** El restante 15% del Ingreso Disponible Neto, le corresponderá al Operador, quien dispondrá de él libremente. **4.6: SALDO NEGATIVO Y CANON MINIMO.-** En el evento que durante la operación del Establecimiento Hotelero, en un mes los ingresos totales fueren insuficientes para pagar la totalidad de los gastos, costos, impuestos y demás conceptos operacionales, este saldo negativo se enjugará con los excedentes del ejercicio contable del mes siguiente, hasta ser enjugado totalmente, pero si a la terminación de un ejercicio fiscal subsistiere un saldo negativo, éste será asumido por el Operador, quien además se obliga a pagar el canon mínimo anual previsto en el numeral siguiente. **4.6.1:** Si el canon acumulado anual, equivalente al 85% del Ingreso Disponible Neto en cualquier año fuere inferior a la suma de Treinta Millones de Pesos Moneda Legal Colombiana (\$30.000.000.00), el Operador, reconocerá a los Propietarios del Establecimiento Hotelero, en conjunto, a título de Canon Mínimo Anual, la suma de Treinta Millones de Pesos Moneda Legal Colombiana (\$30.000.000.00), el cual será distribuido en la forma antes mencionada y pagado entre los Propietarios de todas las Unidades de Dominio Privado que conforman el Establecimiento Hotelero, dentro de los quince (15) primeros días del año fiscal siguiente. **4.6.2:** El Operador estará obligado tanto a asumir la totalidad del saldo negativo como a pagar el canon mínimo, salvo que tales resultados operacionales fueren consecuencia de circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito. **4.7: REAJUSTE DEL CANON MINIMO.-** Este Canon Mínimo se incrementará anualmente en un porcentaje igual al índice de inflación certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, o la entidad que haga sus veces para la anualidad inmediatamente anterior. **4.8: ACTIVOS DE OPERACION.-** Se entiende por activos de operación, tanto los generales del Establecimiento Hotelero como los individuales de cada una de las Unidades de Dominio Privado que conforman el Establecimiento Hotelero, todos aquellos bienes muebles que por destinación o adherencia se consideren inmuebles de conformidad con lo establecido en el Código Civil, que sirven para la adecuada prestación de los servicios objeto de esta reglamentación, tales como: la maquinaria, equipos y sistemas eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de transporte vertical, climatización ambiental y de aguas, seguridad, carpintería de



Ca021665491

Impreso en papel para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia



MARTHA L. LOPEZ REINOSO  
SECRETARIA NOTARIAL 26  
POR DELEGACION  
OTO. 1.534/89

madera y metálica, el mobiliario, equipos y elementos de oficinas y decorativos, tapetes, cortinas, lencería y todos los demás bienes relacionados con la operación y administración del Establecimiento Hotelero. . **4.9: RESERVA DE REPOSICION.-** El Operador, a su discreción y con cargo a la reserva para reposición, efectuará todas las reparaciones, reposiciones y adquisiciones con el fin de conservar las Unidades de Dominio Privado y las áreas comunes del Establecimiento Hotelero afectadas al uso hotelero, en el mismo estado en que las recibió, velando para que tales gestiones se efectúen a los mejores precios y calidades del mercado y pagar todo gasto o costo imprevisto derivado de la operación del Establecimiento Hotelero. **4.9.1:** La reserva de reposición conformada el 5% de los ingresos totales, junto con los dineros de las reservas especiales, se llevará a una cuenta generadora de rendimientos financieros, exclusivamente abierta para el efecto, en una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Bancaria, esta reserva se incrementará con los rendimientos financieros que genere y el valor del recaudo obtenido por las ventas de los bienes reemplazados. Esta reserva podrá emplearse como capital de trabajo para la operación del Establecimiento Hotelero. **4.9.2:** Si la Reserva de Reposición llegare a niveles suficientes a juicio del Operador, éste podrá suspender transitoriamente la apropiación del 5% mencionado y restablecerla cuando lo considere conveniente. **4.10: DOTACION.-** Los Propietarios de las Unidades de Dominio Privado que conforman el Establecimiento Hotelero, las entregan al Operador, junto con las áreas de uso comunes afectadas al uso hotelero, totalmente dotadas, a satisfacción de éste, listas para prestar los servicios a que están afectados y el Operador por su parte, se obliga a conservar el Establecimiento Hotelero en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal por el uso y goce legítimo. **4.11: NO APORTE.-** La entrega mencionada no la hacen los Propietarios a título de aporte en especie, puesto que entre los Propietarios y el Operador no existe asociación, ni sociedad alguna, ni ánimo societario, ni los Propietarios asumen proporción alguna sobre las pérdidas que el Operador pudiere tener con ocasión de la administración del Establecimiento Hotelero. **4.12: PAGO DEL SALDO NEGATIVO Y DEL CANON MINIMO** El Operador asumirá a su cargo tanto los eventuales saldos negativos y el canon mínimo previsto en el numeral 4.6.1, salvo que tales resultados operacionales fueren consecuencia de circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito. **4.13: CORTES DE CUENTAS MENSUALES.-** El último día de cada mes, El Operador hará un corte de cuentas, con el fin de liquidar el valor del Ingreso Disponible Neto y por ende la determinación del Canon y pagarlo oportunamente en la forma indicada en el numeral siguiente. **4.14: OPORTUNIDAD PARA EL PAGO.-** El Operador, pagará a los Propietarios de todas las Unidades de Dominio Privado que conforman el Establecimiento Hotelero, el canon que le corresponda a cada uno de ellos, previa la retención en la fuente vigente en el momento del pago, dentro de los quince (15) días del mes siguiente en las oficinas del Operador, o a través de una entidad financiera designada para tal efecto, a nombre del propietario o de la persona que éste designe por escrito. El remanente y el canon que le corresponda al Operador, por el uso de su Unidad de Dominio Privado, deberá ser trasladado por éste a cuentas de su propiedad, diferentes a las destinadas a la operación del Establecimiento Hotelero, simultáneamente con el pago del canon correspondiente a los demás Propietarios. En caso de mora en el pago del

Ingreso Disponible Neto a los Propietarios, El Operador, con cargo a sus propios recursos, reconocerá el interés moratorio más alto permitido por las autoridades competentes. **4.15: EXTRACTO MENSUAL.-** El Operador presentará un extracto mensual de cuenta, visado por contador público en lo respecta a la totalidad de los rubros que inciden en la determinación del Ingreso Disponible Neto y por lo tanto del Canon. **4.16: EXTRACTO ANUAL.-** Igualmente una vez al año el Operador elaborará un extracto consolidado del período fiscal inmediatamente anterior, que incluya el estado de cuenta de la reserva para reposición, extracto que deberá estar igualmente visado por su contador público. **4.17: FIRMA DE AUDITORES.-** Los Propietarios de las Unidades de Dominio Privado que conforman el Establecimiento Hotelero, podrán delegar en una firma de Auditores, la revisión de las cuentas que presente el Operador. **4.17.1:** La firma de Auditores será elegida por mayoría absoluta de los Propietarios de las suites, en la fecha en que se reúna la asamblea de copropietarios del edificio y tendrá facultad para revisar los libros de contabilidad del Operador, en lo que concierne a la totalidad de las cuentas que inciden en la determinación del Ingreso Disponible Neto y del estado de cuenta de la reserva para reposición y reservas especiales. **4.17.2:** La aprobación de las cuentas impartida por la firma de Auditores constituirá finiquito de las cuentas correspondientes al período contable respectivo. **4.18: DIFERENCIAS.-** Las diferencias que surjan entre el Operador y los Propietarios del Establecimiento Hotelero serán sometidas a un tribunal de arbitramento compuesto por tres árbitros nombrados por la Cámara de Comercio de Bogotá quienes fallarán en derecho. **QUINTO.- COEFICIENTE DE PARTICIPACION:** El Canon que le corresponda a los Propietarios de todas las Unidades de Dominio Privado, que en conjunto conforman el Establecimiento Hotelero, será pagado por el Operador, según el Coeficiente de Participación en el Establecimiento Hotelero, que a cada Unidad de Dominio Privado le corresponda, esto es, según los siguientes coeficientes de participación:

Unidad		Coeficiente Hotelero
No	Tipo	
Hotel		
Piso 5		
Local – Hotel (501 a 509)	Local-Hotel	7,3892%
510	Superior A	0,7882%
511	Superior B	0,8621%
512	Superior B	0,8621%
513	Superior A	0,7882%
Piso 6		
601	Superior A	0,7882%
602	Superior A	0,7882%



Hoja notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

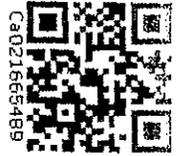
República de Colombia



MARTHA L. LOPEZ RAMOS  
SECRETARIA NOTARIAL 26  
POR DELEGACION  
D.T.O. 1.537/89

603	Superior A	0,7882%
604	Business Suite	1,0099%
605	Superior A	0,7882%
606	Superior A	0,7882%
607	Superior B	0,8621%
608	Business Suite	1,0099%
609	Superior A	0,7882%
610	Superior A	0,7882%
611	Superior B	0,8621%
612	Superior B	0,8621%
613	Superior A	0,7882%
614	Superior A	0,7882%
615	Business Suite	1,0099%
616	Superior B	0,8621%
617	Superior A	0,7882%
618	Superior A	0,7882%
619	Business Suite	1,0099%
620	Superior A	0,7882%
621	Superior A	0,7882%
622	Superior A	0,7882%
623	Superior A	0,7882%
624	Superior B	0,8621%
625	Business Suite	1,0099%
626	Superior B	0,8621%
627	Superior A	0,7882%
<b>Piso 7</b>		
701	Superior A	0,7882%
702	Superior A	0,7882%
703	Superior A	0,7882%
704	Business Suite	1,0099%
705	Superior A	0,7882%
706	Superior A	0,7882%
707	Superior B	0,8621%
708	Business Suite	1,0099%
709	Superior A	0,7882%
710	Superior A	0,7882%
711	Superior B	0,8621%
712	Superior B	0,8621%
713	Superior A	0,7882%
714	Superior A	0,7882%
715	Business Suite	1,0099%
716	Superior B	0,8621%
717	Superior A	0,7882%
718	Superior A	0,7882%
719	Business Suite	1,0099%
720	Superior A	0,7882%
721	Superior A	0,7882%

722	Superior A	0,7882%
723	Superior A	0,7882%
724	Superior B	0,8621%
725	Business Suite	1,0099%
726	Superior B	0,8621%
727	Superior A	0,7882%
<b>Piso 8</b>		
801	Superior A	0,7882%
802	Superior A	0,7882%
803	Superior A	0,7882%
804	Business Suite	1,0099%
805	Superior A	0,7882%
806	Superior A	0,7882%
807	Superior B	0,8621%
808	Business Suite	1,0099%
809	Superior A	0,7882%
810	Superior A	0,7882%
811	Superior B	0,8621%
812	Superior B	0,8621%
813	Superior A	0,7882%
<b>Piso 9</b>		
901	Superior A	0,7882%
902	Superior A	0,7882%
903	Superior A	0,7882%
904	Business Suite	1,0099%
905	Superior A	0,7882%
906	Superior A	0,7882%
907	Superior B	0,8621%
908	Business Suite	1,0099%
909	Superior A	0,7882%
910	Superior A	0,7882%
911	Superior B	0,8621%
912	Superior B	0,8621%
913	Superior A	0,7882%
<b>Piso 10</b>		
1001	Superior A	0,7882%
1002	Superior A	0,7882%
1003	Superior A	0,7882%
1004	Business Suite	1,0099%
1005	Superior A	0,7882%
1006	Superior A	0,7882%
1007	Superior B	0,8621%
1008	Business Suite	1,0099%
1009	Superior A	0,7882%
1010	Superior A	0,7882%
1011	Superior B	0,8621%
1012	Superior B	0,8621%
1013	Superior A	0,7882%



18-04-2013 10:16:56 AM

Reporte notarial para uso exclusivo de copias de escrituras púlicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

**República de Colombia**



MARTHA LOPEZ REINOSO  
SECRETARIA NOTARIAL  
POR DELEGACION  
DIO. 1.534/89

Piso 11		
1101	Superior A	0,7882%
1102	Superior A	0,7882%
1103	Superior A	0,7882%
1104	Business Suite	1,0099%
1105	Superior A	0,7882%
1106	Superior A	0,7882%
1107	Superior B	0,8621%
1108	Business Suite	1,0099%
1109	Superior A	0,7882%
1110	Superior A	0,7882%
1111	Superior B	0,8621%
1112	Superior B	0,8621%
1113	Superior A	0,7882%
No de Suites	111	100,0000%

**SEXTO.- SERVIDUMBRES DE USO Y ADMINISTRACION:** Las Unidades de Dominio Privado de que consta el Establecimiento Hotelero, denominadas habitaciones o Suites, están distinguidas en la nomenclatura interna del Establecimiento Hotelero con los números indicados en el numeral anterior, descritas y alinderadas en el Artículo cuarto del reglamento de propiedad horizontal contenido en este mismo instrumento público, se gravan, en calidad de predios sirvientes, con servidumbres de Uso y de Administración en favor del predio dominante denominado "Local - Hotel" descrito y alinderado igualmente en dicho artículo, servidumbre consistente en el derecho permanente que tendrá el predio dominante de usar para la explotación hotelera los predios sirvientes. **PARAGRAFO:** Estas servidumbres estarán vigentes mientras subsista la servidumbre de que trata la cláusula siguiente.

**SEPTIMO.- SERVIDUMBRE DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:** Correlativamente y como contraprestación de las servidumbres constituidas en el artículo anterior, el inmueble denominado Local Hotel, descrito y alinderado en el Artículo cuarto, del reglamento de propiedad horizontal contenido en este mismo instrumento público, se grava, en calidad de predio sirviente, con servidumbre de Servicios Complementarios, en favor de los predios dominantes denominados Suites, distinguidas en la nomenclatura interna del establecimiento Hotelero, con los números:

Unidad	
No	Tipo
Hotel	
Piso 5	
510	Superior A

511	Superior B
512	Superior B
513	Superior A
Piso 6	
601	Superior A
602	Superior A
603	Superior A
604	Business Suite
605	Superior A
606	Superior A
607	Superior B
608	Business Suite
609	Superior A
610	Superior A
611	Superior B
612	Superior B
613	Superior A
614	Superior A
615	Business Suite
616	Superior B
617	Superior A
618	Superior A
619	Business Suite
620	Superior A
621	Superior A
622	Superior A
623	Superior A
624	Superior B
625	Business Suite
626	Superior B
627	Superior A
Piso 7	
701	Superior A
702	Superior A
703	Superior A
704	Business Suite
705	Superior A
706	Superior A
707	Superior B
708	Business Suite
709	Superior A
710	Superior A
711	Superior B
712	Superior B
713	Superior A
714	Superior A



13-04-2013 10:42:30 AM

# República de Colombia

Mapa industrial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo industrial



MARTHA L. LOPEZ P. **PRIMERO**  
 SECRETARIA NOTARIA 28  
 POR DELEGACION  
 D.T.O. 1.534/96

715	Business Suite
716	Superior B
717	Superior A
718	Superior A
719	Business Suite
720	Superior A
721	Superior A
722	Superior A
723	Superior A
724	Superior B
725	Business Suite
726	Superior B
727	Superior A
<b>Piso 8</b>	
801	Superior A
802	Superior A
803	Superior A
804	Business Suite
805	Superior A
806	Superior A
807	Superior B
808	Business Suite
809	Superior A
810	Superior A
811	Superior B
812	Superior B
813	Superior A
<b>Piso 9</b>	
901	Superior A
902	Superior A
903	Superior A
904	Business Suite
905	Superior A
906	Superior A
907	Superior B
908	Business Suite
909	Superior A
910	Superior A
911	Superior B
912	Superior B
913	Superior A
<b>Piso 10</b>	
1001	Superior A
1002	Superior A
1003	Superior A
1004	Business Suite
1005	Superior A
1006	Superior A

1007	Superior B
1008	Business Suite
1009	Superior A
1010	Superior A
1011	Superior B
1012	Superior B
1013	Superior A
Piso 11	
1101	Superior A
1102	Superior A
1103	Superior A
1104	Business Suite
1105	Superior A
1106	Superior A
1107	Superior B
1108	Business Suite
1109	Superior A
1110	Superior A
1111	Superior B
1112	Superior B
1113	Superior A

servidumbre consistente en el derecho permanente que tendrán de recibir los servicios que requiera su operación. **PARAGRAFO:** Esta servidumbre estará vigente mientras subsistan las servidumbres de que trata la cláusula anterior.

**OCTAVO.- BENEFICIO TRIBUTARIO:** El Operador Hotelero, con el objeto de hacer participe a los propietarios de las suites, del beneficio tributario establecido en el estatuto tributario, según el cual la renta obtenida en la prestación de servicios turísticos, hasta por el término de 30 años, en nuevos hoteles, es exenta del impuesto de renta, establece la obligación para que simultáneamente con el otorgamiento de las escrituras públicas de transferencia del derecho de dominio de las habitaciones o suites, los compradores de tales habitaciones o suites suscriban el o los Contratos, directamente o a través de un fideicomiso, que de conformidad con las normas tributarias aplicables permita a los propietarios gozar de la exención antes referida.

**PARAGRAFO PRIMERO: Suspensión de las Servidumbres:** Las partes que intervendrán en los actos de constitución de las servidumbres indicadas en los numerales SEXTO y SEPTIMO, establecerán en dichos actos que mientras se encuentre vigente el o los Contratos, previsto en el numeral anterior, quedará suspendido el ejercicio de los derechos reales correspondiente a tales servidumbres. En consecuencia, a partir de la fecha en que el o los contratos antes mencionados perdieren vigencia, cualquiera que fuere la causa, los propietarios de los predios dominantes de la servidumbre mencionada podrán ejercer los derechos reales correspondientes a tales servidumbres.



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia



MARTHA L. LOPEZ PINOSO  
 SECRETARIA NOTARIAL N.º 26  
 POR DELEGACION  
 DTQ. 1.534/89

**NOVENO: Representación:** El Operador del Establecimiento Hotelero, queda ampliamente facultado para representar a los propietarios de las unidades de dominio privado que conformen el Hotel, que no asistan o se hagan representar en las Asambleas Generales de Copropietarios del Conjunto Residencial Mirador del Takay.

**EN BLANCO**  
**NOTARIA VEINTISEIS**

**EN BLANCO**  
**NOTARIA VEINTISEIS**