

De: Administración Santa Mónica Central <admonsantamonica@administracionesgi.com>

Enviado: jueves, 11 de agosto de 2022 11:07

Para: Adriana Isabel Lozano Gutierrez <allozano@segurosmondial.com.co>

Cc: 'Asistente Administrativa' <santamonicacentral@administracionesgi.com>

Asunto: INCONVENIENTES CON USUARIOS DE LA OFICINA No. 1003 - EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL

Santiago de Cali, 11 de agosto de 2022

Señores

COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.

Atte. Dra. Ingrid Alexandra Tobón R.

Directora de Operaciones

Oficina 1003

Edificio Santa Mónica Central

Ciudad

REFERENCIA: INCONVENIENTES CON USUARIOS DE LA OFICINA No. 1003

En los últimos días se vienen presentando inconvenientes con el alto número de usuarios de la oficina por ustedes ocupada, que entendemos que son personas que buscan adquirir el SOAT para motocicletas.

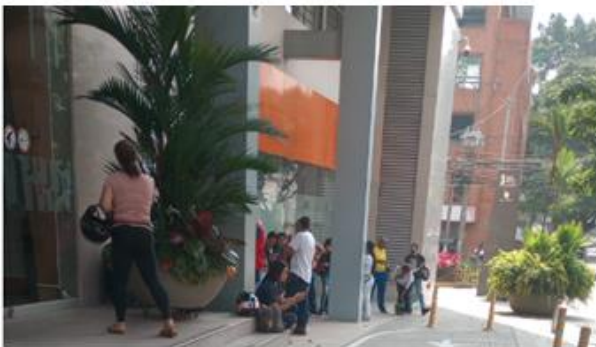
Somos conocedores de que este alto flujo de visitantes se debe a que son pocas las compañías aseguradoras que están prestando este servicio a los interesados. Sin embargo, requerimos que su oficina tome medidas administrativas para que estas personas permanezcan organizadas mientras esperan para ingresar y que personal de su oficina se encuentre atento a brindar la información que ellos requieren en la parte externa del edificio.

Desde las 5:30 de la mañana empiezan a llegar personas para la oficina de Mundial de Seguros. Teniendo en cuenta que la atención de Ustedes inicia a las 8 a.m. a esta hora ya hay una fila considerable en la parte externa del Edificio.

Esto ha ocasionado largas filas en la parte externa del Edificio de Lunes a viernes desde las 5:30 a.m. hasta aproximadamente 4:00 p.m.

La anterior petición la hacemos porque nuestros guardas de seguridad y personal de la recepción, a quienes no les corresponde tener y suministrar información de los servicios que ustedes prestan, constantemente son agredidos verbalmente por estas personas, y en ocasiones, esa respuesta agresiva o grosera es por falta de información o por falta de organización para el ingreso a su oficina.

Aunado a lo anterior, estas personas esperan afuera del edificio sentándose en el piso u organizándose como quieran, ante la falta de direccionamiento por parte del prestador del servicio, generando un mal aspecto exterior e incomodidades a otros usuarios del edificio. El siguiente es el panorama diario que actualmente tiene el edificio por esta situación :



Recordamos que de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio su artículo 52 – PROHIBICIONES manifiesta textualmente: Los propietario y todas las personas que ocupen unidades privada en el Edificio, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad de la edificación. En especial deberán, tenerse en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales implican obligaciones de NO HACER:

- i. Obstruir u obstaculizar los pasillos, escaleras, estacionamientos, andenes, zonas de circulación y demás sitios que sirvan para la locomoción de personas o automotores de manera que se dificulte el cómodo paso a permanencia de las personas en el Edificio.

Por lo anterior, solicitamos tomar medidas administrativas para que estas personas permanezcan organizadas mientras esperan para ingresar y que personal de su oficina se encuentre atento a brindar la información que ellos requieren en la parte externa del edificio.

Agradecemos su atención inmediata sobre este particular.

Cordialmente,

Sandra Milena Vivas G.

Administradora Delegada



+57 (602) 485 51 54 - 58



admonsantamonica@administracionesgi.com



Calle 22 N 6AN 24

Cali - Colombia



Lun 29/08/2022 08:40 a.m.

Administración Santa Mónica Central <admonsantamonica@administracionescg.com> INICIO DE REGIMEN SANCIONATORIO OF. 1003 EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL

Para 'Ingrid Alexandra Tobón Rodríguez'; 'Adriana Isabel Lozano Gutierrez'



Santiago de Cali, 29 de agosto de 2022

Señores
COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.
Atte. Dra. Ingrid Alexandra Tobón R.
Directora de Operaciones
Oficina 1003
Edificio Santa Mónica Central
Ciudad

REFERENCIA: INICIO DE REGIMEN SANCIONATORIO OF. 1003 EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL

Cordial saludo,

El pasado 11 de agosto de 2022 mediante correo electrónico que le fue remitido por la administración informamos a usted sobre los inconvenientes que se están presentando por el alto número de usuarios de su oficina y de que estas personas continúan aguardando aglomeradas en la portería y área exterior del Edificio, andén, hall de ingresos, etc. En ese mismo comunicado les informamos que esta situación configura una violación al reglamento de propiedad horizontal (art. 52) sin que a la fecha hayamos recibido una respuesta o solución de su parte pese a que han pasado días suficientes para corregir esta situación.

En tal sentido, le notifico que la copropiedad iniciará el trámite sancionatorio por violación al reglamento de propiedad horizontal, por lo que, conforme al art. 55 del reglamento, le notifico que cuenta con el término de **dos días hábiles** para resolver la situación que fue puesta en su conocimiento el pasado 11 de agosto de 2022 y de esa manera ajustarse a las normas que rigen la copropiedad y que obligan a todos sus propietarios y tenedores.

Igualmente, le notifico que el Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en los arts. 55 y siguientes, se reunirá de manera extraordinaria el próximo **Jueves 01 de septiembre de 2022 a las 2:30 p.m.** en la sala de juntas del piso 9. Así las cosas por medio de este escrito **citamos** al representante legal de Compañía Mundial de Seguros S.A. para que comparezca a dicha reunión para surtir los establecidos en el art. 58 del reglamento y que pueda ejercer su derecho de defensa y aportar las pruebas que considere convenientes para la misma.

Cordialmente,

Sandra Milena Vivas G.

Administradora Delegada

+57 (602) 485 51 54 - 58

admonsantamonica@administracionescg.com



Calle 22 N 6AN 24
Cali - Colombia

Señores

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH

E. S. D.

Referencia: Alegaciones Escritas respecto a la supuesta violación al Reglamento de PH imputada a Compañía Mundial de Seguros S.A.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del C. S. de la J., actuando como apoderado general de **COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.**, conforme al poder general otorgado mediante Escritura Pública número 13.771 de fecha 01 de diciembre de 2014, de la Notaría 29 de Bogotá, procedo de manera respetuosa a presentar las correspondientes **alegaciones escritas**, frente a la supuesta violación al Reglamento de PH, que ha sido imputada a mi representada, con fundamento en los siguientes argumentos:

- **IMPOSIBILIDAD DE COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. PARA RESTRINGIR EL PASO, CIRCULACIÓN O ACCESO DE USUARIOS QUE REQUIEREN A LA ASEGURADORA PARA LA EXPEDICIÓN DEL SEGURO OBLIGATORIO DE ACCIDENTES DE TRÁNSITO – SOAT**

Como es de conocimiento de la Administración, el flujo de usuarios en el Edificio, motivo de la supuesta violación al reglamento, ha sido suscitado con ocasión a la venta del Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito (en adelante SOAT), debido a la contingencia que se presentó (y actualmente se presenta) en algunas zonas del país, por la no venta de este seguro por parte de algunas aseguradoras.

Sobre este asunto, es fundamental poner en conocimiento del Consejo que, por disposición legal, mi representada está **obligada** a expedir el SOAT a cualquier usuario que así lo requiera, so pena de ser investigada y sancionada, tal como dispone el artículo 9 de la Ley 2161 de 2021:

*Artículo 9. Las compañías de seguros que tienen autorizado el ramo del Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito SOAT, **tienen la obligación de expedir en todo el país, la póliza para el vehículo que lo requiera, de no hacerlo la Superintendencia Financiera de Colombia, investigara y sancionara** a las compañías de seguros autorizadas que no expidan el Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito (SOAT). (Énfasis propio).*

Bajo ese entendido, como mi procurada en efecto se encuentra autorizada por la Superintendencia Financiera para explotar el ramo de SOAT, debe ser claro para la Administración y el Consejo, que NO puede, en contravía del mandato legal, restringir,

negar o limitar la expedición del seguro ni de las personas que demanden la emisión de la póliza.

En este punto, también es importante poner a consideración del Consejo, el carácter obligatorio y la función social que distingue al mentado contrato de seguro. En efecto, según el artículo 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, todo automotor debe contar con un seguro obligatorio de daños corporales causados a personas en accidentes de tránsito, y las aseguradoras deben otorgar tal seguro:

“1. Obligatoriedad. Para transitar por el territorio nacional todo vehículo automotor debe estar amparado por un seguro obligatorio vigente que cubra los daños corporales que se causen a las personas en accidentes de tránsito. Quedan comprendidos dentro de lo previsto por este numeral los automotores extranjeros en tránsito por el territorio nacional.

Las entidades aseguradoras a que se refiere el artículo 196 numeral 1o. del presente estatuto estarán obligadas a otorgar este seguro”. (Resaltado ajeno al texto original).

Igualmente, sobre la función social que cumple este seguro, la Corte Suprema de Justicia¹ ha dicho:

*“Es que, por mandato del artículo 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (decreto 663 de 1993), todo automotor debe contar con un Seguro Obligatorio de daños corporales causados a las personas en Accidentes de Tránsito (SOAT), el cual **tiene como función social**, al tenor del numeral 1º de ese precepto, la de «a. Cubrir la muerte o los daños corporales físicos causados a las personas; los gastos que se deban sufragar por atención médica, quirúrgica, farmacéutica, hospitalaria, incapacidad permanente; los gastos funerarios y los ocasionados por el transporte de las víctimas a las entidades del sector salud»; así como «b. La atención de todas las víctimas de los accidentes de tránsito, incluso las de causados por vehículos automotores no asegurados o no identificados, comprendiendo al conductor del vehículo respectivo»; entre otras, (numeral 2º)”.*

Así las cosas, como dicho seguro es de carácter obligatorio, y como legalmente la compañía tiene también la obligación de expedir dicha póliza -en tanto se encuentra autorizada por la Superintendencia Financiera para ese fin-, es claro que NO puede negarse a recibir usuarios que requieren el seguro, limitar el acceso de ciudadanos que solicitan la póliza, ni mucho menos decidir cuántas pólizas expide diariamente.

- **EL TRÁNSITO O CIRCULACIÓN DE USUARIOS AL INTERIOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CORRESPONDE A UN FACTOR EXÓGENO A LA ASEGURADORA, Y, POR TANTO, ES AJENO A SU CONTROL**

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC 3094-2020.

En concordancia con lo expuesto en líneas anteriores, es claro que, como la compañía no puede, a su arbitrio, imponer límites para la expedición del seguro, la circulación o tránsito de los usuarios que obligatoriamente requieren el seguro, corresponde a un factor externo, que, por lo mismo, es ajeno a su control, pues evidentemente, **en ningún escenario la compañía ejerce ni puede ejercer control sobre los actos de terceras personas.**

Sobre este asunto, además, debe ser claro para la Copropiedad que la aparente obstrucción u obstaculización que supuestamente genera la presunta violación, **NO ES COMETIDA POR PERSONAL DE LA ASEGURADORA**, sino por terceras personas, a quienes se insiste, no puede impedírseles la venta del seguro obligatorio; por ende, en ninguna infracción está incurriendo la compañía.

- **EN TODO CASO, COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS HA ADOPTADO Y PROPUESTO FÓRMULAS, FRENTE A LOS REQUERIMIENTOS DE LA COPROPIEDAD**

Sin perjuicio de lo dicho en líneas anteriores, es necesario manifestar que la aseguradora, comprendiendo las incomodidades y/o inconvenientes ocasionados por la situación reseñada, de todos modos, y aunque le es imposible evitarlo, ha adoptado algunas medidas con el fin de dar solución a los requerimientos que le ha formulado la Copropiedad.

En efecto, la aseguradora ha procedido con la realización y entrega de boletines o folletos informativos, que tienen como propósito organizar a los terceros y/o usuarios que acuden al Edificio, de modo que con ello se pretende un flujo controlado y ordenado de esas personas.

Además, y como fue manifestado en la Asamblea que se llevó a cabo el 01 de septiembre de esta anualidad, la aseguradora siempre ha estado, y continúa estando, en total disposición de implementar las medidas que, dentro de sus posibilidades y obligaciones, le sea posible adoptar.

Por esta razón, se reitera al Consejo, como nueva medida, que la aseguradora puede, a su costa, ubicar un empleado suyo, para que de manera permanente y continua garantice el orden de las terceras personas que visitan la Copropiedad.

PETICIÓN

En virtud de lo expuesto, comedidamente solicito al Consejo de Administración NO imponer sanción alguna en contra de la aseguradora que represento, habida cuenta la imposibilidad que tiene de controlar y/o modificar la situación causante de la presunta violación al Reglamento de Propiedad Horizontal.

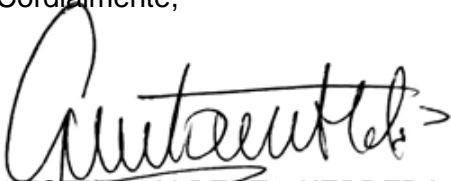
No obstante, si hipotéticamente el Consejo decidiera la imposición de una sanción, de manera respetuosa solicito que, conforme a lo previsto en el artículo 56 de dicho Reglamento, se valore “(...) **la intencionalidad del acto**, la imprudencia o negligencia, así

como las circunstancias atenuantes (...)” y que, igualmente, se atienda a los “(...) criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia”.

NOTIFICACIONES

El suscrito recibirá notificaciones sobre el asunto en la Avenida 6 A bis No. 35N-100, oficina 212 de la ciudad de Cali, y en la dirección electrónica notificaciones@gha.com.co.

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. No. 19.395.114 de Bogotá D. C.

T.P. No. 39.116 del C. S. J.

**REUNIÓN EXTRAORDINARIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION
EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL**

FECHA : SEPTIEMBRE 28 DE 2022
HORA : 12:00 M.
LUGAR : REUNION VIRTUAL

ASISTENTES: Arq. Juan Manuel Echeverri, Dra. Maria Fernanda Solanilla y Dr. Steven Flórez.

Por parte de la Administración asistieron: Sandra Patricia Niño y Sandra Milena Vivas.

ORDEN DEL DÍA

1. Llamada a lista y verificación del Quórum.
2. Resolución para imposición o no de sanciones a Mundial de Seguros por violación al reglamento de copropiedad.

DESARROLLO

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En ejercicio de sus facultades contenidas en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal y

CONSIDERANDO

PRIMERO- Que COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. identificada con NIT No. 860.037.013-6 es actualmente propietaria de la oficina 1003, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-842944 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la que hace parte del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H.

SEGUNDO- Que aproximadamente desde el día 01 de agosto de 2022, se viene presentando una aglomeración de personas en la portería del edificio, quienes pretenden ingresar a la oficina ocupada por Mundial de Seguros con la finalidad de adquirir el SOAT, lo que ha implicado que estas personas desde las 5:30 A.M. arriben a hacer largas filas para poder acceder a la oficina, se sienten y hasta se acuesten en la portería, ingieran alimentos esperando en largas filas, se molestan y agreden verbalmente al portero y recepcionista del edificio al no tener información o no ser atendidos, situaciones que generan incomodidad de otros usuarios del

edificio, dificultad para acceder al edificio y una mala presentación del edificio con estas personas ubicadas en su parte externa.

TERCERO- Que el día 11 de agosto de 2022 la administración del edificio envió correo electrónico a los encargados de la oficina informando su preocupación por esta situación y pidiendo a Mundial de Seguros tomar las correcciones debidas, advirtiéndole que esto constituye una violación al reglamento (art. 52). Dicha comunicación no tuvo respuesta y la situación continuó. Se adjuntaron fotografías de lo que ocurre en la portería del edificio como prueba por parte de la administración.

CUARTO- Que el día 29 de agosto de 2022 se remitió comunicación por parte de la administración concediéndole a Mundial de Seguros un plazo de 2 días hábiles para corregir el hecho que genera la violación del art. 52 del reglamento.

QUINTO- Que el día 1 de septiembre de 2022, la administración citó a Mundial de Seguros para que, ante el Consejo de Administración, una vez puestos a su consideración los hechos antes relatados, rindiera sus explicaciones o descargos y solicitara las pruebas que pretendiera hacer valer. Lo anterior de conformidad con el artículo 58 del reglamento. Se presentaron en esta reunión fotografías de lo que ocurre en la portería del edificio como prueba de parte de la copropiedad.

SEXTO- Que a dicha reunión asistieron las señoras Maria Camila Manrique como apoderada de Mundial de Seguros e Ingrid Tobón como Directora de Operación de ventas de Mundial de Seguros. Estas personas explicaron cuál es la problemática del SOAT, por qué los usuarios de esta oficina se han incrementado de esta manera, las medidas que han tomado para tratar de controlar al público y que se ubiquen de forma organizada en la portería del edificio, el apoyo que han recibido por parte del vigilante y recepcionista del edificio y ofrecieron ubicar una persona de su oficina permanentemente en la portería, para que organice a los usuarios, brinde información, les solicite que no consuman alimentos allí, los llame a orden, por máximo 2 o 3 meses que es el tiempo adicional que creen que durará esta problemática. Indicaron que no pueden negarse a vender el SOAT e igualmente indicaron que sí cuentan con corredores de seguros que lo venden.

En la citada reunión las asistentes por parte de Mundial de Seguros no aportaron pruebas, solamente rindieron sus explicaciones.

SÉPTIMO- Que el mismo 1 de septiembre de 2022, una vez culminada la reunión a que hace referencia el numeral anterior, la administración envió comunicación a Mundial de Seguros para que hiciera sus alegaciones dentro del término de 5 días hábiles. Lo anterior de conformidad con el artículo 58 del reglamento.

Este término venció el pasado 8 de septiembre de 2022.

OCTAVO- Que el día 9 de septiembre de 2022 el abogado Gustavo Alberto Herrera Ávila, actuando como apoderado especial de Mundial de Seguros, allegó escrito de alegaciones, presentado de manera extemporánea.

NOVENO- COMPETENCIA: Que de conformidad con el art. 56 del reglamento de propiedad horizontal, corresponde al Consejo de Administración imponer las sanciones previstas en el art. 55 del mismo, por tratarse de incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

DÉCIMO- ANÁLISIS DEL CASO:

El reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica Central establece en su art. 52 que los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Edificio deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudieren perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez y salubridad de la edificación. Además, en el literal i. de ese artículo del reglamento se prohíbe obstaculizar los pasillos, escaleras, estacionamientos, andenes, zonas de circulación y demás sitios que sirvan para la locomoción de personas o automotores de manera que se dificulte el cómodo paso o permanencia de las personas en el edificio.

Y es precisamente la prohibición indicada en el literal i. del art. 52 del reglamento de propiedad horizontal, la situación que se viene presentando con los usuarios de la unidad privada ocupada por Mundial de Seguros, pues estas personas, que no tienen un correcto direccionamiento por parte de dicha aseguradora, arriban al edificio desde tempranas horas de la mañana, aglomerándose en la entrada del edificio, esperando horas hasta que son atendidos y se les permite el ingreso, teniendo en ocasiones que sentarse en el piso y consumir alimentos allí hasta que se les permite el ingreso, o se ofuscan cuando después de horas de encontrarse esperando no son atendidos.

Esta situación obstaculiza el ingreso al edificio por parte de sus demás ocupantes y usuarios, como igualmente genera para el vigilante y la recepcionista una mayor carga y riesgo, en la medida de que estas personas, ante una falta de oportuno y correcto direccionamiento terminan ofuscándose con este personal.

Aunado a lo anterior, la presentación del edificio se ve afectado, en la medida de que estas personas, sentadas en el suelo en la parte de la portería del edificio, consumiendo alimentos, ofuscados, sin duda genera un mal impacto visual para la edificación y para quienes trabajan en ella o visitan la misma.

Múltiples ocupantes del edificio han manifestado a la administración su queja y preocupación con esta situación, pues en ocasiones se les dificulta ingresar al edificio, o escuchan la algarabía que se forma afuera, y en general les parece que esta situación ha afectado la buena presentación y calma que caracteriza a la copropiedad, pidiéndole a la administración tomar medidas sobre el particular.

Escuchadas las explicaciones o descargos rendidos por el personal de Mundial de Seguros, se destaca lo siguiente:

- a) Que en efecto el incremento de sus usuarios se debe a que el SOAT, debido al fraude con las reclamaciones con cargo a dicho seguro, dejó de ser vendido por la mayoría de las aseguradoras. No obstante, Seguros del Estado y Mundial de Seguros, quienes han sido líderes en este mercado, no dejaron de venderlo. Por lo tanto, empezaron a tener un mayor número de personas interesadas en adquirirlo.
- b) Que normalmente esta oficina vendía 5 SOAT diarios y ahora venden aproximadamente 30 al día, sin que tengan la capacidad de recurso humano para atender a tantas personas, por lo que el proceso se hace demorado. Que, una vez recibido el reclamo de la administración, un funcionario suyo baja y entrega unos turnos para la mañana y la tarde y de esta manera controlan el número de usuarios, no obstante, es inevitable la fila que se forma y que estos tengan que esperar afuera a su llamado.
- c) Que debido a que el SOAT usualmente lo compran en efectivo, también han tenido que tomar medidas de seguridad para el transporte de estos dineros.
- d) Que esperan que esta problemática tome entre 2 o 3 meses máximo en resolverse.
- e) Que cuentan con corredores de seguros que venden el SOAT pero que al ser punto de venta no pueden negarse a venderlo porque los sanciona la superintendencia.
- f) Que a sabiendas de los malestares e inconvenientes que esto ha generado en la copropiedad, proponen que se permita que una persona de su oficina esté permanentemente en la portería organizando la fila, dando explicaciones a los usuarios, solicitándoles que tengan una buena conducta, que no ingieran alimentos en el lugar, mientras que esta situación se resuelve. Que están convencidos de que esta es una situación coyuntural que se va a mejorar en la medida de que la Superintendencia ordenó a las otras aseguradoras que tienen que vender el SOAT.

En ese orden de ideas, corresponde al Consejo de Administración establecer si la conducta desplegada por Compañía Mundial de Seguros S.A. dará lugar o no a la

imposición de una sanción, para lo cual se deberán tener en cuenta los hechos narrados, así como las razones de hecho y de derecho aducidas por la aseguradora citada y el conjunto de pruebas que hacen parte del caso. No se tendrá en cuenta el escrito de alegaciones dado que el mismo fue presentado extemporáneamente.

En tal sentido, considera el Consejo de Administración que Compañía Mundial de Seguros S.A. en su calidad de propietario y usuario de la oficina 1003, sí ha incurrido en una violación del art. 52 del reglamento de propiedad horizontal, en la medida de que sus usuarios obstaculizan la portería del edificio afectando la locomoción de personas a quienes se les dificulta el cómodo paso o acceso de las personas al edificio y además ponen en mayor riesgo la seguridad del edificio dado el alto número de visitantes que tiene esa oficina y el manejo de efectivo por compra del SOAT.

Esta situación, si bien se presenta por el incremento de usuarios que buscan obtener el SOAT ante la negativa de otras aseguradoras en venderlo, lo cual no depende de Mundial de Seguros, sí se aprecia una falta de manejo diligente y oportuno de dicha aseguradora, quien a sabiendas de que su capacidad de recurso humano no le permite la atención de usuarios de manera masiva y tampoco así lo permite el tamaño de sus instalaciones, no tomó medidas oportunas para organizarse ni para controlar o brindar información clara y oportuna a sus usuarios, quienes terminan aglomerándose en el edificio esperando que les indiquen qué deben hacer, molestándose ante la falta de información y en algunos casos agrediendo verbalmente al vigilante y recepcionista del edificio, quienes de ninguna manera tienen porque brindar su atención y servicio a este asunto particular que enfrenta esta unidad privada.

Las personas que atendieron la diligencia de descargos explicaron que tienen corredores de seguros que igualmente venden este seguro. No obstante, lo anterior, ante la pregunta de un consejero relativa a que, si no tiene la capacidad de atender a tanto público, por qué no los direccionan a esos corredores, la respuesta no es satisfactoria, en la medida en que simplemente indicaron que no pueden negarse a venderlo en ese punto. Tampoco es satisfactorio que Mundial de Seguros pretenda que esta situación siga por aproximadamente 2 o 3 meses más, y que para tomar medidas proponen que una persona de su oficina permanezca en la portería controlando la fila, organizando a las personas, brindándoles información, solicitándoles que no coman en el lugar o que se sienten en el piso, pues la copropiedad no puede seguir soportando estas incomodidades y mala imagen del edificio, convalidando una violación al reglamento así sea por unos pocos meses. Tampoco puede permitir que un empleado de Mundial de Seguros presente sus servicios en una zona común por el alto riesgo de responsabilidad que esto genera para la copropiedad.

Es igualmente censurable que Mundial de Seguros solicite al vigilante y recepcionista del Edificio colaboración para que brinden información y

direccionamiento a sus usuarios, pues estos funcionarios no deben encaminar sus esfuerzos al servicio de una oficina o unidad privada sino en beneficio de toda la copropiedad.

Así las cosas, este Consejo de Administración considera que Compañía Mundial de Seguros sí violó el reglamento de propiedad horizontal, violación que se presenta incluso en la fecha en que se expide esta decisión y que las medidas ofrecidas por el infractor no son aceptables ni satisfactorias para resolver la misma, existiendo en sus manos la posibilidad de encontrar medidas alternativas para la atención de sus usuarios, como es dirigirlos a sus corredores de seguros y atender en sus oficinas exclusivamente a los usuarios cuya capacidad de espacio y de recurso humano se lo permite, sin permitir que los mismos se aglomeren y esperen en largas filas en la portería del edificio.

A efectos de determinar cuál es la sanción aplicable, el art. 55 del reglamento señala que las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias podrán ser: a) Publicación en lugares de amplia circulación del Edificio, de la lista de infractores con indicaciones expresa del hecho o acto que origina la sanción; b) Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento; y c) restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales.

Tratándose de multas, el art. 57 señala que, tratándose de la tranquilidad y sosiego de los ocupantes del edificio, la multa podrá ser de hasta el 50% del valor de las expensas ordinarias mensuales de la respectiva unidad privada. El párrafo primero de esta norma señala que, en todos los casos de incumplimiento de sanciones no pecuniarias o de conductas violatorias del presente reglamento, el Consejo de Administración ordenará al administrador la publicación, en un lugar de amplia circulación del Edificio, de la lista de infractores con indicación expresa del hecho que originó la sanción, publicación que se hará hasta por un periodo de 3 meses salvo el caso en que el infractor demuestre claras del cumplimiento de sus obligaciones como copropietario o usuario de unidades de vivienda del Edificio. El párrafo segundo del mismo artículo señala que las multas se aplicarán en forma sucesiva mientras persista el incumplimiento y en ningún caso sumadas podrán exceder de diez veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. Finalmente, el párrafo tercero determina que quedará al arbitrio del Consejo de Administración determinar la graduación de las sanciones una vez valorada la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia y las circunstancias atenuantes. Así mismo podrá el Consejo optar por restringir el uso y goce de bienes comunes no esenciales a cambio de la aplicación de las multas en los casos en que se presenten conductas relativas al uso inadecuado de los bienes comunes, siempre y cuando el infractor no sea reincidente.

Actualmente la cuota de administración mensual ordinaria que paga la oficina 1003 es la suma de \$1.936.680.

En tal sentido, como se apreciará en la parte resolutive de esta decisión, el Consejo de Administración procederá a la imposición de la multa, a la publicación en la lista de infractores, pero no restringirá el uso de bienes comunes no esenciales.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central Propiedad Horizontal,

RESUELVE

PRIMERO- Imponer MULTA a COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. identificada con NIT No. 860.037.013-6, propietaria de la oficina 1003, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-842944 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la que hace parte del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H., por la suma diaria de NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$968.340), multa que se ordena aplicar de manera sucesiva por cada día que persista el incumplimiento y en ningún caso sumadas podrán exceder de diez veces las expensas necesarias mensuales a cargo de dicha oficina.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se ordena a la administración el control diario de la infracción a efectos de determinar la aplicación sucesiva de esta multa y en tal sentido deberá dejar evidencia comprobable de la misma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor de la sanción pecuniaria que por esta resolución se impone, deberá consignarse en el Banco ITAU, Cuenta corriente No. 304381932, a nombre de Edificio Santa Mónica Central, NIT.900.280.930-1. El pago deberá efectuarse dentro de los diez (10) días hábiles calendarios a la notificación de esta resolución.

PARÁGRAFO TERCERO: Esta sanción tiene efecto inmediato de conformidad con el art. 59 del reglamento de propiedad horizontal.

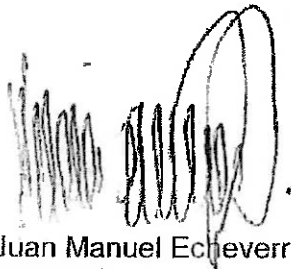
SEGUNDO- Ordenar la publicación de COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. como infractor del reglamento de propiedad horizontal, en un lugar de amplia circulación del Edificio, con indicación expresa del hecho o acto que origina la publicación.

TERCERO- Se ordena a la administración notificar esta resolución, enviando copia de la misma, a COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. tanto en su dirección de notificaciones electrónicas que aparece en el registro mercantil, como mediante correo electrónico remitido al personal encargado de la oficina 1003 y mediante notificación personal efectuada en la oficina 1003, para garantizar su debido proceso.

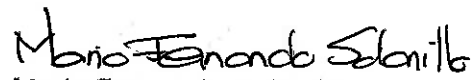
CUARTO- Se ordena a la administración fijar esta resolución en la oficina de administración por el término de cinco (5) días hábiles.

QUINTO- Contra la presente decisión opera el recurso de reposición dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación, conforme lo ordena el art. 58 del reglamento; y la impugnación consignada en el art. 62 de la Ley 675 de 2001 y en el art. 60 del reglamento de propiedad horizontal.


NOTIFIQUESE.



Juan Manuel Echeverri
Consejero



Maria Fernanda Solanilla
Consejero



Steven Flórez
Consejero

SANDRA
PATRICIA
NINO
SANCHEZ
Sandra Patricia Niño
Administración

Firmado
digitalmente por
SANDRA PATRICIA
NINO SANCHEZ
Fecha: 2022.09.30
10:07:48 -05'00'



Sandra Milena Vivas
Administración

Señores

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH

E. S. D.

Referencia: Recurso de Reposición contra la Resolución emitida por el Consejo de Administración de la Propiedad Horizontal.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del C. S. de la J., actuando como apoderado general de **COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.**, conforme al poder general otorgado mediante Escritura Pública número 13.771 de fecha 01 de diciembre de 2014, de la Notaría 29 de Bogotá, en virtud de lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento de Propiedad Horizontal (en adelante PH), procedo de manera respetuosa a formular Recurso de Reposición en contra de la Resolución de fecha 28 de septiembre de 2022, notificada el día 30 del mismo mes y año, emitida por el Consejo de Administración de la PH, mediante la cual se resolvió, entre otros, la imposición de una multa en contra de mi representada, solicitando desde ya se REVOQUE dicha decisión, con base en los siguientes argumentos fácticos y jurídicos:

- **IMPROCEDENCIA DE IMPOSICIÓN DE MULTAS POR ACTOS EJECUTADOS POR TERCEROS, AJENOS A COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A., QUE, POR TANTO, ESCAPAN DE SU ESFERA DE CONTROL**

Según el Consejo de Administración, mi procurada ha incurrido en violación del Reglamento de PH, en lo que concierne específicamente a la prohibición contenida en el literal *i* del artículo 52 del mismo, al considerar que “(...) *sus usuarios obstaculizan la portería del edificio* (...)”. Sin embargo, dicha premisa, en la que se fundamenta la imposición de la sanción objeto de recurso es errada, comoquiera que desconoce que: (i) la presunta obstaculización de espacios NO es causada por personal adscrito o vinculado a la compañía; (ii) por lo mismo, el flujo de **TERCEROS** que acuden al Edificio NO es controlable por parte de la aseguradora; y (iii) por razones legales, mi representada tiene la obligación expresa de emitir todos los Seguros de Accidentes de Tránsito (en adelante SOAT) que le sean solicitados, sin poder negarse a la expedición de los mismos.

En efecto, es evidente que el tránsito o circulación de terceras personas al interior de la PH es un factor exógeno a mi procurada, pues dado que la aseguradora no puede imponer límites para la expedición del SOAT (como se explicará en líneas siguientes), la circulación o tránsito de los usuarios que obligatoriamente requieren el seguro corresponde a un hecho externo, que, por lo mismo, es ajeno a su control, pues evidentemente, **en ningún escenario la compañía ejerce ni puede ejercer dirección o gobierno sobre los actos de terceras personas, que por tanto no puede evitar ni resistir.**

De lo anterior, entonces, se concluye que evidentemente la supuesta obstrucción que da paso a la sanción infundadamente impuesta, **NO ES COMETIDA POR LA ASEGURADORA NI POR EL PERSONAL A SU CARGO**, sino por terceras personas, a quienes se insiste, no puede impedírseles la venta del seguro obligatorio. En tal virtud, no puede imponérsele una sanción a la aseguradora **por actos que ella no ha desplegado**, y que, por lo mismo, no le pueden derivar en la atribución de un presunto incumplimiento que nunca ha ejecutado.

Ahora, lo que debe reiterarse, como se ha venido explicando desde el inicio de este procedimiento, es que la aseguradora no puede regular dicho flujo o tránsito de personas, no por una decisión o postura arbitraria, **sino porque legalmente tiene la obligación de expedir tantos SOAT como le sean requeridos**, de manera que, si por factores externos -que tampoco puede controlar- se ha incrementado la venta de este seguro obligatorio, la compañía no cuenta con más alternativa que proceder con la emisión de la póliza, como se lo impone la ley, y como se explica a continuación.

- **PERENTORIA OBLIGACIÓN DE LA ASEGURADORA DE LA VENTA DEL SOAT**

La Resolución que se recurre, emitida por el Consejo de Administración, desconoció abiertamente la imposibilidad de la aseguradora para restringir la circulación o acceso al Edificio de terceras personas que la requieran para la expedición del SOAT, por expreso mandato legal.

Como es de conocimiento del Consejo, el flujo de usuarios en el Edificio, motivo de la supuesta violación al Reglamento, ha sido suscitado con ocasión a la venta SOAT, debido a la contingencia que se presentó (y actualmente se presenta) en algunas zonas del país, por la no venta de este seguro por parte de determinadas aseguradoras. Sobre este asunto, oportunamente, se advirtió y se expuso a ese órgano que, por disposición legal, mi representada está **obligada** a expedir el SOAT a cualquier usuario que así lo requiera, **so pena de ser investigada y sancionada**, tal como dispone el artículo 9 de la Ley 2161 de 2021:

*Artículo 9. Las compañías de seguros que tienen autorizado el ramo del Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito SOAT, **tienen la obligación de expedir en todo el país, la póliza para el vehículo que lo requiera, de no hacerlo la Superintendencia Financiera de Colombia, investigara y sancionara** a las compañías de seguros autorizadas que no expidan el Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito (SOAT). (Énfasis propio).*

En concordancia con lo anterior, no puede perderse de vista **el carácter obligatorio** y la función social que distingue al mentado contrato de seguro, pues según el artículo 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, todo automotor debe contar con un seguro

obligatorio de daños corporales causados a personas en accidentes de tránsito, Y LAS ASEGURADORAS DEBEN OTORGAR TAL SEGURO:

“1. Obligatoriedad. Para transitar por el territorio nacional todo vehículo automotor debe estar amparado por un seguro obligatorio vigente que cubra los daños corporales que se causen a las personas en accidentes de tránsito. Quedan comprendidos dentro de lo previsto por este numeral los automotores extranjeros en tránsito por el territorio nacional.

Las entidades aseguradoras a que se refiere el artículo 196 numeral 1o. del presente estatuto estarán obligadas a otorgar este seguro”. (Resaltado ajeno al texto original).

Bajo ese entendido, y siendo que, Mundial de Seguros es una compañía efectivamente autorizada por la Superintendencia Financiera para explotar el ramo de SOAT, es claro que NO puede, en contravía del mandato legal, restringir, negar o limitar la expedición del seguro ni de las personas que demanden la emisión de la póliza.

Lo anterior explica que si cierto número de terceras personas (**sobre los cuales la compañía no tiene ningún tipo de gobierno o control**) acuden al Edificio para adquirir el mentado seguro obligatorio, a mi procurada no le queda otro camino que proceder con la venta del mismo, sin que pueda redireccionar a sus usuarios o limitar la venta del seguro, como infundadamente sostuvo el Consejo de Administración en la citada Resolución, pues la Ley no contempla esas alternativas, y por el contrario, de manera expresa indica que dichas conductas, tendientes a no expedir el seguro **son investigadas y sancionadas**.

Así las cosas, como dicho seguro es de carácter obligatorio, y como legalmente la compañía tiene también la obligación de expedir dicha póliza -en tanto se encuentra autorizada por la Superintendencia Financiera para ese fin-, es claro que NO puede negarse a recibir a terceros que requieren el seguro, limitar el acceso de ciudadanos que solicitan la póliza, **ni mucho menos decidir cuántas pólizas expide diariamente**.

- **RESTRINGIR, NEGAR O LIMITAR LA VENTA DEL SEGURO, COMO PRETENDE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CORRESPONDERÍA A UNA ACTUACIÓN DE LA ASEGURADORA EN CONTRA DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO VIGENTE, QUE ES SANCIONABLE POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

En concordancia con lo expuesto en líneas anteriores, y dado que según el Consejo mi procurada supuestamente contaba con la alternativa de “(...) atender en sus oficinas exclusivamente a los usuarios cuya capacidad de espacio y de recurso humano se lo permite (...)” (Énfasis propio), debe advertirse que, dicha presunta alternativa en realidad no lo es, y no puede serlo, dado que la aseguradora, como se explicó y fundamentó, está

obligada a expedir todos los seguros obligatorios que le sean requeridos. Además, el citado artículo 9 de la Ley 2161 de 2021, no solo contiene la obligación expresa ya referida, sino que advierte también que, en caso de no expedirse la póliza, la Superintendencia Financiera de Colombia investigará y sancionará dicha conducta.

En ese sentido, la aludida, pero errónea alternativa que adujo el Consejo, constituye en realidad una clara infracción a la Ley, que es investigada y sancionada, y, por ende, nunca podría ser tenida como una efectiva alternativa, resultando desproporcionado y desacertado considerar como tal una conducta en contra del ordenamiento jurídico, **máxime si se tiene en cuenta que ello implicaría conculcar los derechos de los consumidores que requieren el seguro obligatorio.**

- **INEXISTENCIA DE CONDUCTA A CARGO DE COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. QUE SE ENMARQUE O ADECÚE DENTRO DE LAS SUPUESTAS FALTAS O PROHIBICIONES PREVISTAS EN EL REGLAMENTO DE PH**

Corolario de todo lo expuesto, esto es, que la presunta obstaculización no proviene de la aseguradora, sino de personas ajenas y externas a ella, y que tiene la obligación legal de expedir cuantas pólizas le sean solicitadas, es claro su conducta, **esto es, lo que realmente puede decidir, gobernar o modificar**, no se enmarca dentro de ninguna de las causales de incumplimiento previstas en el reglamento.

En efecto, como se indicó, según el Consejo mi procurada está incumpliendo el literal *i* del artículo 52 del Reglamento referido. Textualmente, dicha prohibición se pactó en los siguientes términos:

*“ARTÍCULO 52. – PROHIBICIONES. **Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Edificio**, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad de la edificación. En especial, deberán tenerse en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales implican obligaciones de NO HACER: (...)*

i. Obstruir u obstaculizar los pasillos, escaleras, estacionamientos, andenes, zonas de circulación y demás sitios que sirvan para la locomoción de personas o automotores de manera que se dificulte el cómodo paso o permanencia de las personas en el Edificio. (...) (Resaltado propio).

De la anterior transcripción debe destacarse que mi representada, en calidad de propietaria, no está obstruyendo ni obstaculizando zonas del Edificio, **en tanto las personas que presuntamente ejecutan esos actos no están bajo su cargo y control**; de este modo, si existiere un comportamiento “*censurable*”, lo cierto es que este no es desplegado por la

aseguradora, como se explicó, sino por terceros que, debe advertirse, no tienen la calidad de propietarios ni de ocupantes, como prescribe el artículo citado.

Debe ser claro para el Consejo que las prohibiciones **se encuentran encaminadas a reprochar, investigar y sancionar conductas cargo de propietarios u ocupantes**, de manera que estos de ninguna manera pueden responder, comprometerse o ser sancionados por actos que ellos no desarrollan, pues eso sería tanto como imponer una sanción por conductas ajenas, sobre las que no se tiene ningún tipo de decisión.

Con base en lo expuesto, al no ser la aseguradora, a través de sus funcionarios o asociados la que comete la supuesta infracción, evidentemente no existe ninguna adecuación de los hechos en su contra, dado que ella, en su calidad de propietaria, no es quien genera la presunta obstrucción.

- **ERRADA VALORACIÓN DEL REGLAMENTO, LAS PRUEBAS Y SUPUESTOS FÁCTICOS INVESTIGADOS**

Conforme a las consideraciones y argumentos anteriores, es que, de haberse valorado e interpretado con precisión y de forma adecuada el Reglamento, las pruebas recaudadas y los supuestos de hechos investigados, se habría arribado a la conclusión de que es imposible sancionar a la mi procurada dado que: **(i)** los actos que presuntamente dan lugar al incumplimiento de la prohibición son ejecutados por personas ajenas a la aseguradora; y **(ii)** por mandato legal, la compañía está en imposibilidad de negarse, limitar o reducir la venta del SOAT, de manera que no puede exigírsele una conducta contraria a la Ley.

En efecto, como se ha explicado a lo largo de este escrito, es claro que existió un error en la valoración por parte del Consejo, dado que concluyó, sin ser cierto ni legalmente amparado, que mi representada supuestamente infringió una prohibición, cuando los actos que pretende atribuírsele **no están dentro de su esfera de decisión y control.**

Además, como se advirtió, se tiene que no solo se omitió que la conducta de la aseguradora (esto es, los actos que ella en efecto ejecute y por los únicos que se le puede sancionar), no constituyó ninguna infracción, sino que también interpretó de forma equívoca el reglamento, pues el artículo 52 que contempla dichas prohibiciones impone la obligación de cumplimiento en cabeza de los propietarios u ocupantes, de modo que: **(i)** NO es mi representada la que lleva a cabo el presunto incumplimiento ; **(ii)** mi procurada no puede evitar, resistir y controlar actos de terceros (que además no ostentan las calidades indicadas de propietarios u ocupantes), máxime cuando está legalmente obligada a la expedición del seguros obligatorio, y **(iii)** corolario de lo expuesto, es que debió concluirse que en ningún incumplimiento o violación incurrió la aseguradora que represento.

- **NADIE ESTÁ OBLIGADO A LO IMPOSIBLE – PRINCIPIO AD IMPOSSIBILIA NEMO TENERTUR**

Sin perjuicio de todo lo expuesto, es fundamental que se tenga en cuenta que, según la administración, mi procurada debió “(...) *atender en sus oficinas exclusivamente a los usuarios cuya capacidad de espacio y de recurso humano se lo permite (...)*” (Énfasis propio). Sin embargo, como se explicó, dicha supuesta alternativa -que no lo es- pretende obligar a mi representada a lo imposible.

En efecto, no es aceptable que se sancione a mi representada, por considerar que supuestamente tenía la referida “alternativa”, cuando ello no constituye otra cosa sino la exigencia de un actuar imposible, pues está expresamente prohibido, y, además, configura una causal para investigar y sancionar a mi procurada, en tanto, legalmente, debe expedir tantas pólizas como le sean requeridas, como a la Ley 2161 de 2021:

Artículo 9. Las compañías de seguros que tienen autorizado el ramo del Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito SOAT, tienen la obligación de expedir en todo el país, la póliza para el vehículo que lo requiera, de no hacerlo la Superintendencia Financiera de Colombia, investigara y sancionara a las compañías de seguros autorizadas que no expidan el Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito (SOAT). (Énfasis propio).

Con todo, no puede pretender que la aseguradora adopte “alternativas” para la enmendación de actos (que ni siquiera ejecuta), cuando tal solución le resulta legalmente imposible.

- **VIOLACIÓN AL DERECHO FUNDAMENTAL AL DEBIDO PROCESO, CONTRADICCIÓN, DEFENSA E IMPUGNACIÓN – IMPROCEDENCIA DE IMPOSICIÓN DE MULTAS QUE NO SE DECIDAN A TRAVÉS DEL DEBIDO PROCESO**

La Resolución en cuestión incurre en una evidente violación al derecho fundamental al debido proceso, comoquiera que se ordena la aplicación de unas multas sucesivas, sin que, respecto de las mismas, se surta el debido proceso contemplado en el Reglamento y la ley, de modo que, además, se vulnera también el derecho de contradicción y defensa

De entrada, debe resaltarse que, tal como tiene previsto Ley y la jurisprudencia, los procedimientos y actuaciones que se surtan relacionados con la imposición de sanciones, deben regirse por principios y derechos fundamentales, dentro de los que se encuentra el constitucional al debido proceso. Así lo contemplan los artículos 2 y 60 de la Ley 675 de 2001:

“Artículo 2. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley: (...)

5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, **deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación**”.

“Artículo 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. **Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación**. (...). (Resaltado propio).

En el mismo sentido, el artículo 56 del Reglamento textualmente indica:

“ARTÍCULO 56. – ÓRGANO COMPETENTE PARA IMPONER LAS SANCIONES. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración, órgano al cual se le atribuye en el presente Reglamento dicha facultad. **Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente reglamento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación**. (...)” (Énfasis por fuera del texto original).

No obstante, dada la trascendencia que tiene el cumplimiento de estos derechos fundamentales en el trámite sancionatorio en cuestión, la jurisprudencia de la Corte Constitucional¹ ha señalado, de forma reiterada, que las actuaciones desplegadas por el órgano facultado para la imposición de sanciones, debe sujetarse a tales derechos:

(...) la atribución que tiene la asamblea general para regular la convivencia de los habitantes de un conjunto residencial por medio del reglamento de propiedad horizontal, **se encuentra limitada por la Constitución y la ley**. Asimismo, como previamente se señaló, la posibilidad de imponer sanciones por parte de los órganos de administración de una copropiedad **no sólo debe responder a un fin legítimo y a los principios de razonabilidad y proporcionalidad, sino que también debe observar la garantía del debido proceso**. (Resaltado propio).

Para el caso concreto, se tiene que según los artículos 55, 58 y concordantes del Reglamento, debe surtir el trámite previamente establecido para la imposición de las sanciones, que contempla:

¹ Corte Constitucional Sentencia T-034 de 2013.

- Un requerimiento escrito, para que se ajuste la conducta a las normas que rigen la PH;
- Una citación, a través del Administrador, donde se ponga en conocimiento del presunto infractor los hechos objeto de investigación, para que en el mismo acto presente explicaciones o descargos y solicite las pruebas que pretende hacer valer. En caso de no atenderse la citación, deberá informársele por escrito los mentados hechos, solicitándole explicaciones y pruebas, y concediendo un término de 3 días para ese propósito;
- Practicadas las pruebas, se otorgará un plazo de 5 días hábiles para la presentación de alegaciones verbales o escritas;
- El Consejo emitirá una resolución; y
- En caso de ser desfavorable, podrá recurrirse, dentro de los 5 días hábiles siguientes a su notificación, sin perjuicio de la impugnación prevista en el artículo 60 del Reglamento y 62 de la Ley 675.

A pesar de lo anterior, de forma irregular, el Consejo de Administración resolvió que la multa -injustificadamente impuesta- debía aplicarse “(...) *de manera sucesiva por cada día que persista el incumplimiento (...)*”, y así mismo, ordenó “(...) *a la administración el control diario de la infracción a efectos de determinar la aplicación sucesiva de [esa] multa*”. Sin embargo, dichas consideraciones, como se evidenció, desconocen el derecho fundamental al debido proceso, a la defensa y contradicción de la aseguradora, en tanto, **cada multa o sanción impuesta debe estar precedida por el debido procedimiento previamente establecido**, pues proceder en sentido contrario implicaría desconocer cada una de las garantías constitucionales que debe asistir a quien esté siendo investigado, al interior de un trámite sancionatorio.

Además, no puede perderse de vista que dicho incumplimiento no es sucesivo ni ininterrumpido, comoquiera que mi procurada no opera todos los días de la semana.

En consecuencia, es contrario al ordenamiento jurídico y a los derechos constitucionales y fundamentales, que se impongan multas sucesivas que no respeten el debido proceso, y, en consecuencia, debe revocarse lo decidido sobre el particular.

- **LA RESOLUCIÓN OBJETO DE SANCIÓN CONTEMPLA MOTIVACIONES ADICIONALES, QUE SON DIFERENTES A LOS CARGOS QUE ADELANTÓ LA ADMINISTRACIÓN**

Resulta necesario manifestar, además, que los argumentos y motivación de la Resolución que se recurre, no corresponden a aquellos supuestos fácticos por los cuales se adelantó la investigación inicialmente.

En efecto, en la decisión proferida por el Consejo de Administración se indicó que:

Así las cosas, este Consejo de Administración considera que Compañía Mundial de Seguros sí violó el reglamento de propiedad horizontal, violación que se presenta incluso en la fecha en que se expide esta decisión y que las medidas ofrecidas por el infractor no son aceptables ni satisfactorias para resolver la misma, existiendo en sus manos la posibilidad de encontrar medidas alternativas para la atención de sus usuarios, como es dirigirlos a sus corredores de seguros y atender en sus oficinas exclusivamente a los usuarios cuya capacidad de espacio y de recurso humano se lo permite, sin permitir que los mismos se aglomeren y esperen en largas filas en la portería del edificio.

Dicha apreciación es errada, por las razones que se explican a continuación:

- i. Es desacertado y jurídicamente incorrecto aducir que mi representada tiene “*sus corredores de seguros*”, pues tales intermediarios son absolutamente autónomos e independientes y no están vinculados a la aseguradora de ninguna manera, por lo que, entre aquellos y mi procurada **no existe relación de dependencia, mandato o representación**. Vale comentar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1347 del Código de Comercio, los corredores corresponden a sociedades constituidas con el exclusivo propósito de promover la celebración de seguros y obtener su renovación.

Por esta razón, no puede entenderse que mi representada cuente con la supuesta “*alternativa*” de redireccionar a “*sus corredores*”, cuando entre estos y mi procurada no existe ninguna dependencia y/o vinculación de ese tipo.

- ii. En lo que concierne al espacio y recurso humano de mi procurada, que a juicio errado del Consejo la legitima para limitar la venta del SOAT -y que nunca se le había reprochado, y que no constituyó reparo en el requerimiento previo y la citación que se le envió-, como ya se explicó, se trata en realidad de un conducta o medida que mi representada está en imposibilidad de cumplir, porque así lo prevé el artículo 9 de la Ley 2161 de 2021.

En razón a lo anterior, para la aseguradora no fue posible desplegar una defensa amplia y adecuada sobre estos aspectos -que fundamentaron la decisión del Consejo- dado que no fueron siquiera enunciados como cargos.

- **INAPLICACIÓN DEL ARTÍCULO 56 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DEL ARTÍCULO 60 DE LA LEY 675 DE 2001**

Sin perjuicio de todas las consideraciones anteriores, en virtud de las cuales es claro que es improcedente cualquier sanción que pretenda imponerse a la aseguradora, de todos modos, resulta necesario advertir que el Consejo de Administración inaplicó lo dispuesto en el artículo 56 del Reglamento y el artículo 60 de la Ley 675, en lo que concierne a la intencionalidad del acto, y los respectivos criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción y el daño causado.

El citado artículo 56 del Reglamento establece:

*“ARTÍCULO 56. – ÓRGANO COMPETENTE PARA IMPONER LAS SANCIONES. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración, órgano al cual se le atribuye en el presente Reglamento dicha facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente reglamento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. **Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.***

Por su parte, el artículo 60 de la nombrada Ley prevé:

*Artículo 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. **Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.***

Sobre esta importante estipulación legal y estatutaria, conviene resaltar que, en casos donde la Corte Constitucional² ha revisado sanciones impuestas por los órganos facultados por la PH para tal fin, ha determinado que tales sanciones deben resolverse en parámetros de razonabilidad, y, además, deben perseguir un fin legítimo:

² Corte Constitucional Sentencia T-034 de 2013.

“(...) la adopción de correctivos debe guardar relación directa con los objetivos del régimen de propiedad horizontal y nunca puede considerarse como suficiente el simple hecho de que esté prevista en el manual de convivencia, aunque la Asamblea General goza de un amplio margen de apreciación al momento de aprobar los reglamentos internos. En otras palabras, toda sanción demanda parámetros de razonabilidad de tal manera que persiga un fin legítimo, sea idónea para su realización y no se refleje como desproporcionada en términos de costo-beneficio. (...)”

“[El] citado reglamento constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien tengan. Sin embargo, las características propias del mismo y la circunstancia de que en él se pueden comprometer derechos constitucionales fundamentales obliga a señalar que las mencionadas estipulaciones tienen que sujetarse a unas reglas mínimas de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad, ajustadas a los mandatos constitucionales (...)”.

Descendiendo al caso concreto, surge palmario que el Consejo hizo caso omiso a las normas antes citadas, en tanto valoró incorrectamente las pruebas y supuestos fácticos y jurídicos del caso que nos ocupa, pues de haber apreciado todo en debida forma, se habría concluido que: **(i)** la aseguradora no tuvo **intencionalidad** alguna en la realización de supuestas prohibiciones del Reglamento; **(ii)** aun cuando no es de su cargo -y le es imposible controlar los actos ajenos-, ofreció alternativas, fórmulas y soluciones, a efectos de disminuir u ordenar la presunta aglomeración realizada por **terceras personas**; y **(iii)** por todo ello, al no ser siquiera la infractora, no había lugar a la imposición de la mentada multa.

En consecuencia, deberá revocarse la decisión a efectos de que sean tenidas en cuenta todas las estipulaciones que regulen el trámite sancionatorio, incluyendo lo previsto en el artículo 56 del Reglamento y el artículo 60 de la Ley 675.

- **ACTUACIÓN ILEGAL DE LA COPROPIEDAD E ILEGALIDAD DEL REGLAMENTO DE PH QUE CONTEMPLA ESTIPULACIONES Y PROCEDIMIENTOS SANCIONATORIOS (MULTAS), QUE LES DA EL CARÁCTER DE JUEZ Y PARTE**

Tal como en líneas anteriores se advirtió, los procedimientos y actuaciones del Consejo de Administración deben estar orientados por los principios y garantías constitucionales que asisten a todos los involucrados en la Copropiedad.

En tal virtud, el Reglamento de PH, así como los actos que se surtan al interior de los trámites sancionatorios, deben respetar el debido proceso de las partes y en consecuencia,

es inadmisibles que se pacten procedimientos y sanciones que terminen por convertir a la Copropiedad en Juez y Parte, de modo que ningún principio constitucional y fundamental puede garantizarse en el curso del presente asunto.

Debe señalarse, entonces, que el Consejo de Administración se atribuyó facultades que no le correspondían, dado que, sus funciones y actuaciones se extienden únicamente a lo previsto y regulado por el Reglamento de PH y la Ley, de modo que, en caso de imponerse una sanción, esta debe fundamentarse en una conducta debidamente identificada y señalada **previamente** como prohibición, sin embargo, como en este caso ninguna de las actuaciones de la aseguradora se enmarca o adecúa en dichas prohibiciones o causales de sanción (comoquiera que los actos que ejecuta no son suyos), no es posible que se le pretenda endilgar un supuesto incumplimiento a una prohibición, pues esta facultad solo podrá ejercerla un juez de la República.

En suma, las actuaciones surtidas son violatorias del derecho material y del derecho adjetivo, en tanto están fundamentadas en facultades de las que no goza ni podrá gozar ese órgano.

PETICIÓN

En virtud de lo expuesto, comedidamente solicito REVOCAR la sanción impuesta a mi procurada, Compañía Mundial de Seguros S.A., mediante la Resolución de fecha 28 de septiembre de 2022, emitida por el Consejo de Administración de la Propiedad Horizontal.

NOTIFICACIONES

El suscrito recibirá notificaciones sobre el asunto en la Avenida 6 A bis No. 35N-100, oficina 212 de la ciudad de Cali, y en la dirección electrónica notificaciones@gha.com.co.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gustavo Alberto Herrera Ávila', with a stylized flourish at the end.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. No. 19.395.114 de Bogotá D. C.

T.P. No. 39.116 del C. S. J.

**REUNIÓN EXTRAORDINARIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION
EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL**

FECHA : OCTUBRE 12 DE 2022
HORA : 12:00 M
LUGAR : SALA DE JUNTAS PISO 9

ASISTENTES: Arq. Juan Manuel Echeverri, Dr. Andrés Murgueitio, Dra. Patricia Buitrago.

Por parte de la administración: Sandra Patricia Niño y Sandra Milena Vivas.

ORDEN DEL DÍA

1. Llamada a lista y verificación del Quórum.
2. Resolver el recurso de reposición formulado por Mundial de Seguros por violación al reglamento de copropiedad.

DESARROLLO

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En ejercicio de sus facultades contenidas en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal y

CONSIDERANDO

PRIMERO- Que mediante resolución de fecha 28 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central resolvió lo siguiente:

"PRIMERO- Imponer MULTA a COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. identificada con NIT No. 860.037.013-6, propietaria de la oficina 1003, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-842944 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la que hace parte del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H., por la suma diaria de NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$968.340), multa que se ordena aplicar de manera sucesiva por cada día que persista el incumplimiento y en ningún caso sumadas podrán exceder de diez veces las expensas necesarias mensuales a cargo de dicha oficina.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se ordena a la administración el control diario de la infracción a efectos de determinar la aplicación sucesiva de esta multa y en tal sentido deberá dejar evidencia comprobable de la misma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor de la sanción pecuniaria que por esta resolución se impone, deberá consignarse en el Banco ITAU, Cuenta Corriente No. 304381932, a nombre de Edificio Santa Mónica Central, NIT. 900.280.930-1. El pago deberá efectuarse dentro de los diez (10) días hábiles calendarios a la notificación de esta resolución.

PARÁGRAFO TERCERO: Esta sanción tiene efecto inmediato de conformidad con el art. 59 del reglamento de propiedad horizontal.

SEGUNDO- Ordenar la publicación de COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. como infractor del reglamento de propiedad horizontal, en un lugar de amplia circulación del Edificio, con indicación expresa del hecho o acto que origina la publicación.

TERCERO- Se ordena a la administración notificar esta resolución, enviando copia de la misma, a COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. tanto en su dirección de notificaciones electrónicas que aparece en el registro mercantil, como mediante correo electrónico remitido al personal encargado de la oficina 1003 y mediante notificación personal efectuada en la oficina 1003, para garantizar su debido proceso.

CUARTO- Se ordena a la administración fijar esta resolución en la oficina de administración por el término de cinco (5) días hábiles.

QUINTO- Contra la presente decisión opera el recurso de reposición dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación, conforme lo ordena el art. 58 del reglamento; y la impugnación consignada en el art. 62 de la Ley 675 de 2001 y en el art. 60 del reglamento de propiedad horizontal."

SEGUNDO- Que la anterior resolución fue notificada a COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. el día 30 de septiembre de 2022 mediante medios electrónicos y físicos.

TERCERO- Que el día 07 de octubre de 2022 COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. presentó oportunamente recurso de reposición en contra de la decisión.

CUARTO- Que corresponde al Consejo de Administración resolver el referido recurso de reposición, lo cual hace en los siguientes términos:

EL RECURSO

Aduce la recurrente su inconformidad con la decisión fundamentado en lo siguiente:

- a) Que la obstaculización de los espacios de la copropiedad no es causada por MUNDIAL DE SEGUROS ni depende de ella, sino por TERCEROS que acuden a obtener los servicios de la aseguradora, servicio que no puede negarse a prestar por tratarse del seguro obligatorio que tiene la obligación legal de expedir, so pena de ser investigada y sancionada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

- b) Que MUNDIAL DE SEGUROS no puede negarse a recibir terceros que requieran un seguro o limitar el acceso de ciudadanos que solicitan la póliza, ni mucho menos decidir cuantas pólizas expide diariamente. Por lo tanto, pretende que la aseguradora restrinja, niegue o limite la venta del seguro correspondería a una actuación contraria al ordenamiento jurídico.
- c) Que dado que la obstaculización depende de terceros que no están bajo su control y cargo, la sanción no me enmarca dentro de la prohibición del art. 52 literal i del reglamento pues esta solo aplica para los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Edificio.
- d) Que no se puede pretender que la aseguradora tome alternativas para enmendar los actos porque legalmente le es imposible controlar a terceros y negarse a expedir el SOAT.
- e) La sanción viola el debido proceso, contradicción, defensa e impugnación, pues para imponer cada multa o sanción debía haber un procedimiento establecido en el reglamento y no imponerse de manera sucesiva. Esto, especialmente, cuando la aseguradora no opera los fines de semana.
- f) Que la decisión que contiene la sanción tiene argumentos y motivaciones ajenos a aquellos por los que se adelantó la investigación, como es el hecho de que se citó que la aseguradora debería tomar medidas alternativas para la atención de sus usuarios, como es dirigirlos a corredores de seguros y atender en sus oficinas exclusivamente a los usuarios cuya capacidad de espacio y de recurso humano se lo permitan. En tal sentido, opina el recurrente que los corredores de seguros no están vinculados a las aseguradoras ni tienen relación de dependencia, mandato o representación. Además de que nunca se reprochó en la investigación la capacidad de espacio y de recurso humano, considerando que es algo nuevo y nunca fueron enunciados como cargos.
- g) Señala que es inaplicable el art. 56 del reglamento y el art. 60 de la Ley 675 de 2001, estimando la sanción como desproporcionada o por fuera de parámetros de razonabilidad, pues la aseguradora no tuvo intencionalidad, siendo la conducta ejecutada por terceras personas.
- h) Que la copropiedad ha actuado ilegalmente como igualmente es ilegal el reglamento al contemplar estipulaciones y procedimientos sancionatorios, que le dan el carácter de juez y parte.

CONSIDERACIONES

Sobre los motivos esgrimidos por la recurrente considera el Consejo que, contrario a lo que se aduce el recurso, los motivos de inconformidad sí fueron previamente

evaluados por este cuerpo colegiado al momento de investigar y sancionar los actos que considera violatorios del reglamento de propiedad horizontal.

Independientemente de que MUNDIAL DE SEGUROS tenga que vender las pólizas de seguros SOAT y que afirme que no puede negarse a ello so pena de ser sancionada por las autoridades en la materia, lo cierto es que MUNDIAL DE SEGUROS decidió tener su operación en una copropiedad que tiene unas reglas, que todos sus usuarios y copropietarios han aceptado, y que están contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. En dicho reglamento consta claramente que no se deben obstaculizar los pasillos, escaleras, estacionamientos, andenes, zonas de circulación y demás sitios que sirvan para la locomoción de personas o automotores de manera que se dificulte el cómodo paso o permanencia de las personas en el edificio, siendo evidente, como la misma señora Ingrid Tobón como Directora de Operación de ventas de Mundial de Seguros lo indicó, que esta situación ha generado múltiples quejas de los ocupantes del edificio, que sin duda es una circunstancias que obstaculiza la libre locomoción de los propietarios, arrendatarios y de otros usuarios, que incluso escuchó personas en el ascensor muy molestas con lo que estaba pasando en la recepción, además de ser evidente que esta aglomeración de personal genera un mal impacto visual personas que muchas veces están ofuscadas y con malos tratos con el personal de vigilancia y recepción, ante la falta de claridad y direccionamiento por parte de la aseguradora. Las oficinas de este edificio, a excepción de los locales comerciales ubicados en la parte externa, no están destinados al alto flujo de visitantes, pues en el caso de MUNDIAL DE SEGUROS, efectivamente no tienen ni el espacio ni el recurso humano para atender a tantas personas, habiendo pasado de vender 5 SOAT diarios a 30, número máximo que dicha señora indicó que vendían actualmente.

En tal sentido, si bien estas conductas efectivamente no están siendo ejecutadas directamente por los empleados de MUNDIAL DE SEGUROS que operan o laboran en esta oficina, sus condiciones de espacio y de recurso humano no están dadas para que reciban a tantos usuarios y dado que no caben en su unidad privada, lo que si están haciendo por parte de MUNDIAL DE SEGUROS y su personal que labora en esta oficina es destinar áreas comunes para la espera, eso es lo reprochable y censurable por parte de la copropiedad. Así las cosas, el personal de MUNDIAL DE SEGUROS sí ha dado lugar a actos que pudieren perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez y salubridad de la edificación, como señala el art. 52 del reglamento, pues su decisión ha sido que, dado que los usuarios no caben en su unidad privada ni tiene el personal para atenderlos, deban esperar en una zona común, obstaculizando el ingreso al edificio.

De ninguna manera la copropiedad pretende que MUNDIAL DE SEGUROS deje de atender a sus usuarios o incurra en una violación legal al negarse o limitar la venta de SOAT, lo que censura la copropiedad es que a sabiendas de que no puede

atender tantas personas, que no caben al tiempo en su espacio privado, destine áreas comunes para la espera, permitiendo la aglomeración de personas, que además inicialmente no tenían ninguna guía o direccionamiento. Ahora bien, el argumento según el cual MUNDIAL DE SEGUROS no puede limitar la venta de SOAT no es cierta, pues como indicó la señora Ingrid Tobón, dado el alto número de visitantes empezaron a limitar la venta a 30 SOAT diarios porque su recurso humano no daba para atender a más personas. Así las cosas, MUNDIAL DE SEGUROS no solamente podía prever la cantidad de usuarios que iba a recibir por la negativa de otras aseguradoras en vender el SOAT, tomando las medidas necesarias para una oportuna y correcta atención de estas personas, sino que de ninguna manera puede pretender que la copropiedad y los demás usuarios del edificio sufran las incomodidades que generan sus usuarios, ante la falta de capacidad para atenderlos tanto de espacio como de personal, pretendiendo que esperen en zonas comunes. Difiere entonces el Consejo del recurrente al indicar que el tema de la capacidad de espacio y de falta de recurso humano no fue objeto de la investigación, pues en la diligencia a la que asistieron las funcionarias de MUNDIAL DE SEGUROS fue una constante en la reunión estos dos temas.

Y es que lo anterior quedó además en evidencia ante la propuesta que dio MUNDIAL DE SEGUROS para tratar de mejorar la situación, pues la señora Ingrid Tobón como Directora de Operación de ventas de Mundial de Seguros, propuso poner un empleado de esa aseguradora en la portería del edificio para organizar a las personas, solicitarles que hicieran la fila organizada, que no se sentaran en el piso, que no ingirieran comidas, que no tuvieran trato irrespetuoso con el vigilante y la recepcionista, pero nótese que esa actividad la pretendían desplegar en una "zona común", como una medida para que sus usuarios esperen su turno dado que al interior de la unidad privada no lo pueden hacer.

En la misma reunión en la que fueron escuchadas las señoras Maria Camila Manrique como apoderada de Mundial de Seguros e Ingrid Tobón como Directora de Operación de ventas de Mundial de Seguros, se trató el tema de los corredores de seguros, e indicaron que efectivamente estos vendían sus SOAT pero que no habían tenido como una medida para evitar el alto flujo de usuarios, dirigirlos a estos, pues en todo caso tenían que atenderlos. Por lo tanto, este fue un tema que sí fue debatido dentro de los hechos materia de la investigación y que ejercieron dentro del derecho de defensa y que permitió dejar en evidencia que MUNDIAL DE SEGUROS lo que pretende es, a toda costa, así su capacidad no se lo permita, atender a más usuario de los que está en condiciones de atender en esta oficina, en cuyo caso traslada su falta de capacidad a la copropiedad, quien de ninguna manera está obligada a soportarlo.

Igualmente considera el Consejo que no es cierto que la sanción viole el debido proceso, contradicción, defensa e impugnación, pues la sanción está fundamentada

en el art. 55 del reglamento que permite la imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento y en la misma sanción se estableció un mecanismo de verificación de la persistencia de ese incumplimiento a efectos de que no quedara duda y quedara evidencia del mismo, para imponer la multa cada día, con los límites que establece el mismo reglamento. Es igualmente del arbitrio del Consejo de Administración determinar la graduación de las sanciones una vez valorada la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia y las circunstancias atenuantes, por lo que la sanción surgió de ese minucioso análisis, y del impacto que esto ha generado a la copropiedad, la que constantemente solicitó a MUNDIAL DE SEGUROS tomar medidas en el asunto sin respuesta alguna, y solo cuando se notificó el inicio del procedimiento empezó a regular la situación, sin poder definir hasta cuando duraría este asunto y pretendiendo medidas en las que seguía involucrando las zonas comunes del edificio, propuesta inaceptable como ya se dijo. No existe prueba alguna con el recurso que permita dejar en evidencia que MUNDIAL DE SEGUROS no ha tenido derecho a la defensa, al debido proceso o a la contradicción, pues el mismo recurso que ahora se resuelve es prueba de que todos estos derechos le han sido respetados.

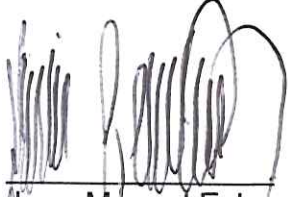
Finalmente, en relación con que la copropiedad ha actuado ilegalmente como igualmente es ilegal el reglamento al contemplar estipulaciones y procedimientos sancionatorios, que le dan el carácter de juez y parte, difiere este Consejo de lo anterior, pues todo el procedimiento para imponer la sanción se hizo siguiendo lo que ordena el reglamento de propiedad horizontal, permitiendo a MUNDIAL DE SEGUROS la oportunidad de corregir la situación, de ejecutar su derecho a la defensa y a aportar pruebas, sin que la misma haya sido satisfactoria para este cuerpo colegiado. Ahora bien, señalar que el reglamento de copropiedad es ilegal carece de toda prueba, pues no existe ningún pronunciamiento judicial sobre el particular, como tampoco existe comunicación de MUNDIAL DE SEGUROS que en el pasado haya afirmado esto, habiéndose adherido al mismo y a sus reformas, sin inconformidad alguna. Las copropiedades por expresa disposición legal pueden investigar y sancionar a sus copropietarios u ocupantes, conforme al reglamento de propiedad horizontal, por lo que dicho al respecto por el recurrente no tiene asidero jurídico.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central Propiedad Horizontal,

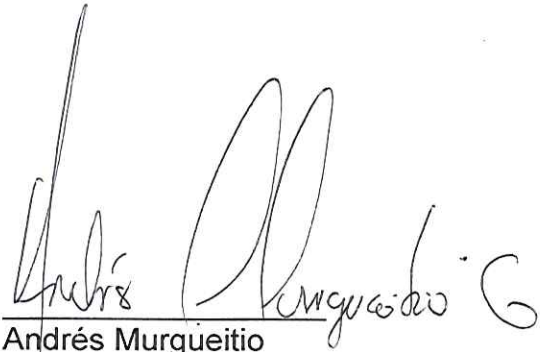
RESUELVE

PRIMERO- CONFIRMAR la sanción impuesta a COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. identificada con NIT No. 860.037.013-6, propietaria de la oficina 1003, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-842944 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la que hace parte del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H.

NOTIFIQUESE.



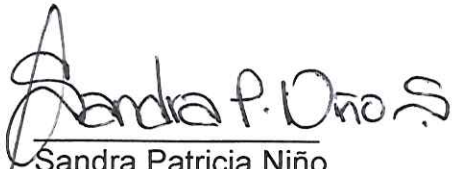
Juan Manuel Echeverri
Consejero



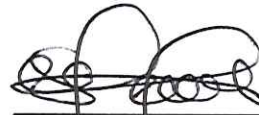
Andrés Murgueitio
Consejero



Patricia Buitrago
Consejero



Sandra Patricia Niño
Administración



Sandra Milena Vivas
Administración



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221117692468026862

Nro Matrícula: 370-842944

Pagina 1 TURNO: 2022-530223

Impreso el 17 de Noviembre de 2022 a las 07:44:09 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 16-03-2011 RADICACIÓN: 2011-22284 CON: ESCRITURA DE: 14-03-2011

CODIGO CATASTRAL: **760010100021000510014901010079**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 215 de fecha 03-02-2011 en NOTARIA 13 de CALI OFICINA 3 PISO 10 con area de 154.89 MTS2 con coeficiente de 1.6692% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

===HELM FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMIISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION CAIMA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSIO POR ESCRITURA 3904 DEL 30-11-2010 NOTARIA 13 DE CALI, MEDINATE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HICIERA CAIMA S.A, REGISTRADA EL 09-12-2010.----- LA SOCIEDAD CAIMA S.A., ADQUIRIO ASI: 25-09-2002 ESCRITURA 4258 DEL 25-07-2002 NOTARIA 7 DE CALI ENGLOBE A: SOCIEDAD "CAIMA S.A." , REGISTRADA EN LA MATRICULA 691894.--LA SOCIEDAD "CAIMA S.A.",ADQUIRIO LOS CUATRO (4) PREDIOS QUE ENGLOBA ASI:EL 370-0159639: POR COMPRA A PEGGY Y CAROLINE RABB, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA #4256 DEL 25-07-2002,NOT.7 DE CALI Y REGISTRADA EL 09-08-2002.PEGGI Y CAROLINE RABB CAICEDO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARTHA CECILIA CAICEDO DOUAT,MEDIANTE ESCRITURA #7647 DEL 13-12-2000, NOT.2 DE CALI Y REGISTRADA EL 28-12-2000MARTHA CECILIA CAICEDO DOUAT, ADQUIRIO POR COMPRA A PATRICIA POSSO VALENCIA. S/G ESCRITURA #11684 DEL 19-11-91 NOT.10 DE CALI Y REGISTRADA EL 11-05-92.PATRICIA POSSO VALENCIA ADQUIRIO POR COMPRA A SANTIAGO OCAMPO ZULUAGA. S/G ESCRITURA #4182 DEL 12-08-86,NOT.10 DE CALI Y REGISTRADA EL 22-08-86.SANTIAGO OCAMPO ZULUAGA,ADQUIRIO POR COMPRA A RODOLFO DELGADO ECHEVERRI, S/G ESC.#3074 DEL 20-06-85,NOT.10 DE CALI Y REGISTRADA EL 04-07-85.RODOLFO DELGADO ECHEVERRI,ADQUIRIO POR COMPRA A CECILIA CRUZ DOMINGUEZ, S/G ESCRITURA #324 DEL 26-02-62,NOT.4 DE CALI Y REGISTRADA EL 08-03-62.370-090868: LA SOC.CAIMA S.A, ADQUIRIO POR COMPRA A ALVARO SANINT PELAEZ, S/G ESCRITURA #8705 DEL 06-12-94 NOT.3 DE CALI Y REGISTRADA EL 09-12-94.ALVARO SANINT PELAEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS ALBERTO LOZANO POSSO, S/G ESC.#1263 DEL 30-03-87 NOT.3 DE CALI Y REGISTRADA EL 14-04-87.LUIS ALBERTO LOZANO POSSO, ADQUIRIO POR COMPRA A ALBERTO QUINTINO TROZZI GOMEZ, S/G ESCRITURA #2054 DEL 19-08-82NOT.1 DE CALI Y REGISTRADA EL 09-09-82.370-090879: LA SOC.CAIMA S.A, ADQUIRIO POR COMPRA A ANA MILENA DIEZ DE SANINT, S/G ESCRITURA #8705 DEL 06-12-94 NOT.3 DE CALI Y REGISTRADA EL 09-12-94.ANA MILENA DIEZ DE SANINT, ADQUIRIO POR COMPRA A DARIO DIEZ BLAIR, S/G ESCRITURA #1554 DEL 04-08-92 NOTARIA 14 DE CALI Y REGISTRADA DEL 10-08-92.DARIO DIEZ BLAIR, ADQUIRIO POR COMPRA A ANA MILENA DIEZ DE SANINT, S/G ESCRITURA #446 DEL 29-01-92 NOT.2 DE CALI Y REGISTRADA EL 30-01-92.ANA MILENA DIEZ DE SANINT, ADQUIRIO POR COMPRA A ALBERTO TROZZI GOMEZ, SEGUN ESCRITURA #1461 DEL 10-05-85 NOT.1 DE CALI Y REGISTRADA EL 23-05-85.ALBERTO QUINTINO TROZZI GOMEZ, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ALBERTO TROZZI MONTANARI, SEGUN SENTENCIA DEL 06-03-80 DEL JUZGADO 9 C.CTO. DE CALI Y REGISTRADA EL 15-04-80.370-0236779: LA SOC. CAIMA S.A/, ADQUIRIO POR COMPRA A LILLY ESTHER MALCA S.,S/G ESCRITURA #4257 DEL 25-07-2002,NOT.7 DE CALI Y REGISTRADA EL 09-08-2002.LILLY ESTHER MALCA SABSON ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE SHMUEL (SAMUEL) MOR, SEGUN ESCRITURA #0747 DEL 31-03-98 NOT.4 DE CALI Y REGISTRADA EL 11-08-98.ACLARADA POR ESCR.#1486 DEL 18-06-98 NOT.4 DE CALI Y REGISTRADA EL 11-08-98 Y POR COMPRA A LA SOC. INSTRUMENTAL LTDA., SEGUN ESCR.#7817 DEL 05-12-91,NOTARIA 2 DE CALI Y REGISTRADA EL 06-12-91. INSTRUMENTAL LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA A ELVIRA CAICEDO VDA. DE MELENDRO, S/G ESCRITURA #7189 DEL 15-09-86 NOT.2 DE CALI Y REGISTRADA EL 02-10-86.ELVIRA CAICEDO VDA. DE MELENDRO EFECTUO ENGLOBE POR ESCR.# 1722 DEL 09-07-86 NOT.9 DE CALI Y REGISTRADA EL 21-07-86.ELVIRA CAICEDO VDA. DE MELENDRO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI:POR ADJUDICACION DE DERECHOS PROINDIVISOS, DENTRO DE LA CUENTA DE PARTICION, ADJUDICACION Y SENTENCIA DE CECILIA CAICEDO ISAACS.CAICEDO ISAACS MARIA CECILIA, CAICEDO ISAACS VDA. DE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221117692468026862

Nro Matrícula: 370-842944

Pagina 2 TURNO: 2022-530223

Impreso el 17 de Noviembre de 2022 a las 07:44:09 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

MELENDRO ELVIRA LEONOR, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DE DERECHOS PROINDIVISOS, SENTENCIA N.018 DEL 13-03-75 DEL JUZGADO 3. CIVIL DEL CTO. DE CALI, DE MARIA CONCEPCION CAICEDO ISAACS.CAICEDO ISAACS CECILIA, CAICEDO ISAACS MARIA, CAICEDO ISAACS VDA. DE MELENDRO ELVIRA LEONOR, ADQUIRIERON POR ESCR. N.2823 DEL 27-10-48 NOTARIA 1A. DE CALI, REGISTRADA EL 13-05-49, POR COMPRA A LA SOCIEDAD PLATA BORRERO & CIA. TEJAR DE SANTA MONICA.CAICEDO ISAACS CECILIA, CAICEDO ISAACS MARIA Y CAICEDO ISAACS VDA. DE MELENDRO ELVIRA, ADQUIRIERON POR COMPRA A TEJAR DE SANTA MONICA S.A. POR ESCR. N.754 DEL 24-03-48 NOTARIA 1A. DE CALI, REGISTRADA EL 15-04-48. POR ESCR. N.1485 DEL 25-06-49 NOTARIA 3A. CALI, PROTOCOLIZARON DECLARACIONES EXTRAPROCESO SOBRE CONSTRUCCION DE MEJORA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 22 NORTE # AV 6 A - 24 TO 1 P 10 OF 3 TO 1 P 10 OF 3 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 22 NORTE NO.6 AN-12/24/18/30/40 AVENIDA 6A NORTE NO.22N-30 OFICINA 3 PISO 10

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

370 - 691894

370 - 805558

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-03-1989 Radicación: S/R

Doc: ESCRITURA 809 del 27-02-1989 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA Y PASIVA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIEZ DE SANINT ANA MILENA

A: SANINT PELAEZ ALVARO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-12-2008 Radicación: 2008-88894

Doc: ESCRITURA 4520 del 28-11-2008 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H.SEGUN LEY 675/2001 CONFORMADO POR 49 UNIDADES JURIDICAS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SOCIEDAD CAIMA S.A.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-06-2009 Radicación: 2009-40177

Doc: ESCRITURA 1763 del 08-06-2009 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMO

CONSECUENCIA DE LA DIVISION DE LAS OFICINAS CON MAT. 370-805515, 815516 PISO 2 Y 805557 PISO 9, SE MODIFICAN LOS ARTICULOS

8,12,18,27,32,107 Y 108 DEL REGLAMENTO, SE CREAN 8 UNIDADES PRIVADAS, SE CIERRAN LAS MATRICULAS DE LAS UNIDADES DIVIDIDAS Y SE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221117692468026862

Nro Matrícula: 370-842944

Pagina 3 TURNO: 2022-530223

Impreso el 17 de Noviembre de 2022 a las 07:44:09 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

MODIFICA LA TABLA DE COEFICIENTES Y LOS BIENES COMUNES.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-11-2009 Radicación: 2009-86173

Doc: ESCRITURA 4018 del 25-11-2009 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN ESCR.4520/2008 Y ESCR.1763/2009 NOT.13 CALI, ASI: 1.ART.8 DOCUMENTOS ANEXOS, ART.18 MODIFICA UNICAMENTE AREA Y LINDEROS A LOCALES 1 Y 2, SE DESAFECTAN 25,60M2. DE ZONA COMUN PARA ADICIONAR AL LOCAL 1 CON MAT.370-805512, ESTA AREA LA CEDE EL EDIFICIO A TITULO GRATUITO AL PROPIETARIO DEL LOCAL 1; ART.27 Y 32. RECALCULO DE COEFICIENTES (SON PROVISIONALES), EL ART.107,MODIF.BIENES COMUNES, ART.108 MODIFICA CUPOS DE PARQUEO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-06-2010 Radicación: 2010-44067

Doc: ESCRITURA 1438 del 20-05-2010 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIF.SANTA MONICA CENTRAL, ADICIONANDO LA II ETAPA, DENOMINADA TORRE II, LA CUAL ESTA DESCRITA EN LA MATRICULA DE MAYOR EXTENSION 370-829801, SE MODIFICA LA TABLA DE COEFICIENTES, ZONAS COMUNES Y DESCRIPCION, POR LA INCLUSION DE LAS NUEVAS UNIDADES DE LA TORRE II. SE MODIFICA EL REGLAMENTO ESCR.4520/2008, ESCR.1763/2009 Y ESCR.4018/2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-12-2010 Radicación: 2010-110645

Doc: ESCRITURA 3904 del 30-11-2010 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMODATO A TITULO PRECARIO: 0504 COMODATO A TITULO PRECARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: HELM FIDUCIARIA S.A.

X

A: CAIMA S.A.

NIT# 8002494614

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-03-2011 Radicación: 2011-22284

Doc: ESCRITURA 215 del 03-02-2011 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTA MONICA POR REDISEÑO DEL PISO 10 DE LA PRIMERA TORRE CREANDO DE LA OFICINA 1 PISO 10 SEIS UNIDADES JURIDICAS Y SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 8,12,18,27,32,107 Y 108.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221117692468026862

Nro Matrícula: 370-842944

Pagina 4 TURNO: 2022-530223

Impreso el 17 de Noviembre de 2022 a las 07:44:09 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: HELM FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION CAIMA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-08-2011 Radicación: 2011-77429

Doc: ESCRITURA 2390 del 08-08-2011 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL, POR REDISEÑO DEL PISO 12, DIVIDIENDO LA OFICINA 1 MAT.370-805560 EN 3: SE CREAN LAS OFICINAS 1,2,3. PARA UN TOTAL DE 61 OFICINAS Y 5 LOCALES. SE MODIFICAN ZONAS COMUNES Y COEFICIENTES.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-08-2012 Radicación: 2012-68411

Doc: CERTIFICADO SN del 09-08-2012 VALORIZACION MUNICIPAL de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA GRAVAMEN RESOL.#0169/2009 (OBRAS 556).-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-08-2012 Radicación: 2012-68412

Doc: ESCRITURA 2040 del 30-07-2012 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES COMODATO ESC.#3904/2010.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: HELM FIDUCIARIA S.A.(FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION CAIMA)

X

A: CAIMA S.A.

NIT# 8002494614

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-08-2012 Radicación: 2012-68412

Doc: ESCRITURA 2040 del 30-07-2012 NOTARIA 13 de CALI

VALOR ACTO: \$689,806,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAIMASA S.A.S.

DE: HELM FIDUCIARIA S.A.(FIDEICOMISO CAIMA)

A: COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.

NIT# 8600370136X MUNDIAL DE SEGUROS

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-09-2020 Radicación: 2020-49019

Doc: OFICIO 497 del 21-09-2020 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221117692468026862

Nro Matrícula: 370-842944

Pagina 5 TURNO: 2022-530223

Impreso el 17 de Noviembre de 2022 a las 07:44:09 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL RESPONSABILIDAD EXTRACONTRATUAL RAD:2020-00117-00.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CERON ESCALANTE BRAYAN LIBARDO

DE: CERON ESCALANTE TANIA ALEJANDRA

DE: ESCALANTE DELGADO OMAIRA

DE: QUINTERO REYES ALINE

A: MUNDIAL DE SEGUROS

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 02-02-2021 Radicación: 2021-6470

Doc: OFICIO 765 del 04-11-2020 JUZGADO 012 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL (CODIGO GENERAL DE PROCESOS ART. 590): 0490 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL (CODIGO GENERAL DE PROCESOS ART. 590) RAD-2020-00121-00.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PRECIADO VIRGINIA

A: COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.

NIT# 8600370136X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 03-08-2021 Radicación: 2021-59033

Doc: OFICIO 316 del 22-07-2021 JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL (CODIGO GENERAL DE PROCESOS ART. 590): 0490 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL (CODIGO GENERAL DE PROCESOS ART. 590) - RAD: 2021-00132-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: IBARBO CADENA ANAYIVE CC# 1114885180

DE: IBARBO CADENA EBERTH CC# 16890266

DE: IBARBO CADENA EDWAR CC# 16893742

DE: IBARBO CADENA LUIS ALFONSO CC# 1114880045

DE: IBARBO CADENA TEODULO CC# 16891105

DE: IBARBO CADENA THEO ALEJANDRA CC# 1114884621

DE: IBARBO CADENA WILLINGTON CC# 16896272

DE: IBARBO CADENA ZONIA CC# 66881376

DE: IBARBO HURTADO TEODULO CC# 4679064

A: COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.

NIT# 8600370136

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 19-10-2021 Radicación: 2021-86418



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221117692468026862

Nro Matrícula: 370-842944

Pagina 6 TURNO: 2022-530223

Impreso el 17 de Noviembre de 2022 a las 07:44:09 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: OFICIO 519 del 21-09-2021 JUZGADO 006 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL (CODIGO GENERAL DE PROCESOS ART. 590): 0490 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL (CODIGO GENERAL DE PROCESOS ART. 590) RAD: 2021-00225-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BRAVO MUÑOZ JUAN FERNANDO

A: COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.

NIT# 8600370136

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 15-12-2021 Radicación: 2021-104861

Doc: OFICIO 256 del 09-12-2021 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL (CODIGO GENERAL DE PROCESOS ART. 590): 0490 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL (CODIGO GENERAL DE PROCESOS ART. 590) RAD: 2021-00115-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PIANDA DE TARAPUEZ MARTHA

CC# 31141604

DE: TARAPUEZ PIANDA HERNANDO ELIAS

CC# 6292780

A: MUNDIAL DE SEGUROS S.A. NIT 860.037.013-6

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 18-05-2022 Radicación: 2022-41605

Doc: OFICIO 340 del 04-08-2021 JUZGADO 004 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL (CODIGO GENERAL DE PROCESOS ART. 590): 0490 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL (CODIGO GENERAL DE PROCESOS ART. 590) RAD: 76001310300420210005600

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ANDRADE BARONA JOSE ALONSO

CC# 14953444

DE: ANDRADE DE SALAZAR JOSE ALONSO

CC# 79798310

DE: RAMIREZ CERON LUCIA

CC# 31298922

A: COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.

NIT# 8600370136 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 28-02-2022 Radicación: 2022-15609

Doc: ESCRITURA 2859 del 27-12-2021 NOTARIA TRECE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL, SE DESAFECTA EL AREA PRIVADA DE LA OFICINA 1 DEL PISO 9 CON MATRIC.370-815648 PARA CREAR DOS UNIDADES JURIDICAS QUE SE DENOMINARAN OFICINA 1A Y 1B. QUE EL AREA RESTANTE PASA COMO AREA DE ZONA COMUN CERRANDOSE LA OFICINA 1 CON MATRICULA 370- 815648.- SE DESAFECTA PARTE DEL AREA PRIVADA DE 66,30 M2 DE LA OFICINA 3 PISO 12 CON MATRICULA 370-850973 PARA CREARLA UNIDAD JURIDICA QUE SE DENOMINARA "ZONA PARA ADICIONAR AL AREA OFICINA 1 PISO 12" QUEDANDO LA OFICINA 3



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221117692468026862

Nro Matrícula: 370-842944

Pagina 7 TURNO: 2022-530223

Impreso el 17 de Noviembre de 2022 a las 07:44:09 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CON AREA DE 107,40 M2.- SE ADICIONA EL AREA SEGREGADA DE 66,30 M2. CON LA MATRICULA 370-850971 ACRECIENDO EL AREA DE ESTA ULTIMA. SE MODIFICAN LOS ARTS.8-12-27-107 Y 108 DEL DEL REGLAMENTO, REFORMA APROBADA POR LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: COPROPIETARIOS EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL

NIT# 9002809301

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 20-06-2022
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 6218-28/12/2021 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 18 Nro corrección: 1 Radicación: C2022-9746 Fecha: 14-10-2022
AGREGADA EN SU TOTALIDAD ANOT 18, CONFORME COPIA DE ESC 2859 DEL 27-12-2021 NOT 13 DE CALI, QUE REPOSA EN LS ARCH DE ESTA OFIC, VALE ART 59 LEY 1579/12 FHM.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-530223

FECHA: 17-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



4520 Noviembre 28/2008

AA 36407702

RECEBU

NOTARIA TRECE DE CALI

ESCRITURA PÚBLICA No. CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTE (4.520)

FECHA: NOVIEMBRE VEINTIOCHO (28) DEL DOS MIL OCHO (2.008)

ACTOS: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

INMUEBLE: EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL

DIRECCIÓN: CALLE 22 NORTE No. 6 AN -12/24/30 y AVENIDA 6 A NORTE No. 22N-30. (SEGÚN ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA TRES DE CALI) BARRIO SANTA MÓNICA

MUNICIPIO: CALI

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA

PREDIO: URBANO

MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 370-691894

OTORGANTE: CAIMA S.A. NIT. 800 249461-4

VALOR DEL ACTO: \$=0=

En la ciudad de Santiago de Cali, Departamento del Valle, Republica de Colombia, a los VEINTIOCHO (28) dias del mes de NOVIEMBRE del dos mil ocho (2.008) al despacho de la NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE CALI, cuyo encargado es el doctor CARLOS HUMBERTO GIRALDO SOLARTE

Compareció: JUAN MANUEL ECHEVERRI BURCKHARDT, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.695.205 de Cali, quien obra en el presente acto en nombre y representación legal de CAIMA S.A., sociedad comercial, domiciliada en Cali, debidamente constituida a través de la escritura pública No. 8.211 del 23 de noviembre de 1.994, otorgada en la Notaria Tercera de Cali, todo lo cual

4



-



3. El Lote Identificado con la Matrícula

Inmobiliaria No. 370-236779, por compra
a LILY ESTHER MALCA SABSON,
mediante Escritura Pública No. 4257 del
25 de julio de 2002, otorgada en la

Notaría Séptima de Cali;

Los referidos predios fueron englobados mediante Escritura Pública No. 4258 del
25 de julio de 2002, otorgada en la Notaría Séptima de Cali, registrada en la
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 25 de septiembre de 2002,
al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370- 691894.

TERCERO: Que en el lote de terreno de 1.560.91 M2., identificado con la Matrícula
Inmobiliaria 370- 691894, la sociedad CAIMA S.A. desarrolla, en un todo de
acuerdo con los planes aprobados por la CURADURIA URBANA No. 3 de Cali, un
proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL**, integrado
por oficinas y locales comerciales, como bienes susceptibles de dominio
particular o exclusivo y por áreas comunes para el uso y goce de todos los
propietarios del inmueble.

CUARTO: Que el compareciente obrando en el carácter antes dicho, somete el
EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL al régimen legal de Propiedad Horizontal
establecido en la Ley 675 de 2001 y, en consecuencia, procede a elevar a
Escritura Pública, como en efecto lo hace, el Reglamento de Propiedad
Horizontal que ha de regir para dicho Edificio, previo el cumplimiento de todos
los requisitos que dicha ley exige, Reglamento que es del siguiente tenor:

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL

CAPÍTULO I

DE LOS PRINCIPIOS REGULADORES, OBJETO, EFECTOS Y ALCANCE DE ESTE

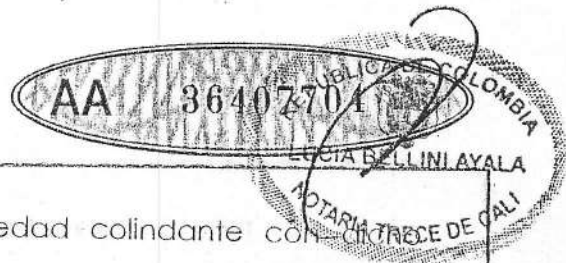
REGLAMENTO

ARTÍCULO 1. - PRINCIPIOS REGULADORES.

1. En concordancia con lo dispuesto en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el presente reglamento tiene como directriz el respeto de la función social y ecológica de la propiedad y se ajusta a las disposiciones y la normatividad urbanística vigente. ~~~~~
2. Sus cláusulas propenden por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad entre los propietarios o tenedores de los bienes que conforman el **EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL**. Por lo tanto, en el ejercicio del derecho de propiedad, los titulares del dominio de las unidades privadas del Edificio, estarán obligados a cumplir tanto las disposiciones legales que regulan este derecho en Colombia como las establecidas en el presente reglamento. ~~~~~
3. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, las normas de este reglamento respetan el desarrollo de la libre iniciativa privada, conducta que deberán acoger los órganos de Administración de la Persona Jurídica que nace en virtud de este régimen jurídico, dentro de los límites del bien común y el interés general. ~~~~~
4. Las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad y de los propietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley y del presente reglamento, deberán estar inspiradas por el respeto de la dignidad humana y a los demás derechos fundamentales establecidos en la Constitución Nacional. ~~~~~
5. Tratándose de imposición de sanciones, las actuaciones de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. ~~~~~

ARTÍCULO 2. - POSTULADOS BÁSICOS DE ESTE REGLAMENTO. ~~~~~

1. La sociedad **CAIMA S.A.**, se reserva el derecho de construir otras etapas del proyecto "**EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL**", con usos complementarios o compalibles, bien en un lote de terreno de su



..... propiedad colindante con
 edificio por el costado occidental,
 o en otros lotes vecinos, sin requerir
 autorización alguna de los órganos
 de administración de la

..... Copropiedad o de los propietarios del Edificio.

2. Los derechos que se reserva la sociedad CAIMA S.A., deberán ser respetados por todos los copropietarios del Edificio, siendo inmodificables, salvo renuncia expresa.
3. De adoptarse la decisión de construir una nueva etapa del Proyecto, la misma, una vez terminada se integrará materialmente a la Primera, levantando el cerramiento que dividirá la Etapa construida, del lote reservado para el desarrollo de la futura etapa, de tal modo que se conforme un solo Edificio, entendiéndose que las zonas inicialmente entregadas a los propietarios de la Primera Etapa, beneficiarán a los propietarios de las unidades privadas de la posterior Etapa sin contraprestaciones de ninguna clase. De igual forma, las zonas comunes correspondientes a la futura Etapa del Proyecto, beneficiarán sin restricción alguna a los propietarios de las unidades privadas de la Etapa construida.
4. En desarrollo de lo anteriormente expuesto, la sociedad CAIMA S.A. tendrá la facultad de diseñar y construir con plena libertad la futura etapa del Proyecto, ciñéndose en un todo a las normas de construcción vigentes. Así mismo, queda autorizada para reformar el presente Reglamento y otorgar la escritura pública correspondiente, sin requerir para ello aprobación previa de la Asamblea de Copropietarios o de otro órgano de la copropiedad, ni de la firma o comparecencia del Administrador de la copropiedad.

5. La reforma al reglamento se hará integrando jurídicamente la(s) subsiguiente(s) etapa(s) e identificando los bienes privados y los bienes comunes localizados en ella(s), y modificando los artículos de dicho Reglamento que se vean afectados por la integración referida, entre ellos los relativos a los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD y a los MODULOS DE CONTRIBUCION del Edificio, los cuales serán calculados con las bases establecidas en el presente Reglamento. ~~~~~

6. La conexión de las dos etapas del Proyecto se podrá hacer en cada uno de los pisos del edificio, a través de los puntos ya determinados para ello en los planos del Edificio y/o rompiendo parcialmente los muros que colindan con el lote o los lotes de las futuras etapas, pudiendo la sociedad **CAIMA S.A.**, utilizar para dicha conexión las zonas comunes existentes o parte de sus áreas privadas a fin de que se conviertan en zonas comunes de circulación. ~~~~~

ARTÍCULO 3. - OBJETO DE ESTE REGLAMENTO. El presente Reglamento tiene por objeto regular el régimen de Propiedad Horizontal de los bienes comunes y privados que integran el **EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL**, en todos los aspectos previstos en la Ley 675 de 2001, con el fin de que sus disposiciones se apliquen obligatoriamente a todas las personas naturales y jurídicas que usen o gocen en cualquier forma tales bienes. ~~~~~

ARTÍCULO 4. - EFECTOS Y ALCANCE. Las normas de este Reglamento tienen fuerza obligatoria para los actuales propietarios de las unidades privadas del **EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL**, lo mismo que para los futuros adquirentes de derechos reales sobre las mismas y, en lo pertinente, para todas las personas que a cualquier título y época, usen o gocen, en forma permanente o transitoria de tales bienes de dominio privado. **PARÁGRAFO:** En todo acto que implique traspaso o enajenación de derechos reales sobre los bienes de dominio privado del Edificio, así como en la cesión del uso o goce de los mismos, se entenderán incorporadas las disposiciones contenidas en el presente Reglamento. ~~~~~

AA

36407705

REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

CAPÍTULO II

PERSONERÍA JURÍDICA - NATURALEZA -

RECURSOS PATRIMONIALES

ARTÍCULO 5. - PERSONERÍA JURÍDICA. La

Copropiedad regulada por el presente

estatuto se regirá por las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y, en consecuencia, como tal, forma una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular del **EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL**.

ARTÍCULO 6. - NATURALEZA, CARACTERÍSTICAS Y RECURSOS PATRIMONIALES. En los

términos de la Ley 675 de 2001, la Persona Jurídica originada en la constitución del presente Reglamento de Propiedad Horizontal es de naturaleza civil; no tiene ánimo de lucro. Su domicilio es la ciudad de Cali, Departamento del Valle del Cauca; tendrá la calidad de **no contribuyente** de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. El objeto de la Persona Jurídica en mención será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados del Edificio y cumplir y hacer cumplir la Ley y el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

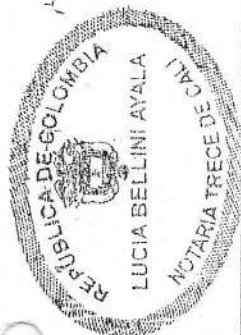
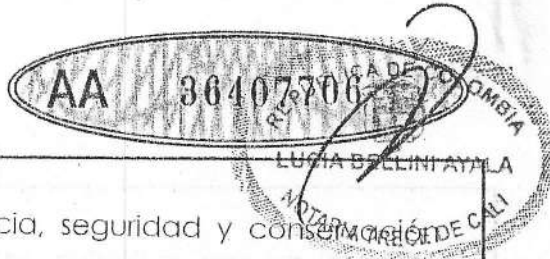
PARÁGRAFO: Los recursos patrimoniales de la Persona Jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

CAPÍTULO III

GENERALIDADES

ARTÍCULO 7. - DEFINICIONES. Para todo efecto se establecen los siguientes términos y señales convencionales: **EDIFICIO**, **INMUEBLE**: Siempre que el presente reglamento se usen las expresiones "Edificio", "Inmueble", se entenderán referidas a la agrupación de **OFICINAS** y **LOCALES COMERCIALES**, denominada **EDIFICIO**

SANTA MÓNICA CENTRAL, conformado por bienes de dominio particular o exclusivo y por bienes comunes. **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**: Se entiende por éste, el presente estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los propietarios del Edificio. **COPROPIEDAD**: La expresión: "La Copropiedad", se entenderá referida a la **Persona Jurídica** conformada por todos los propietarios del Edificio. **ZONAS, UNIDADES O BIENES PRIVADOS**: Las expresiones tales como: "Unidades Privadas" "Unidades Jurídicas Privadas", "Áreas Privadas", "Zonas Privadas", "Bienes Privados" y "Bienes de dominio particular o exclusivo", hacen referencia a las **OFICINAS y LOCALES COMERCIALES**, como espacios debidamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, cuyo uso, goce y disposición corresponden privativamente al titular de dichos derechos sin limitación alguna, salvo las derivadas del presente régimen de Propiedad Horizontal; **ÁREAS, ZONAS O BIENES COMUNES**: Las expresiones tales como: "Zonas comunes", "Bienes comunes", "Bienes de uso y servicio común", corresponden a aquellos bienes o partes del Edificio, pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. **BIENES COMUNES ESENCIALES**: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de los bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel. **EXPENSAS COMUNES NECESARIAS o EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS**: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos.



para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Edificio. SECTORES DEL EDIFICIO: Se refiere a las partes o sectores en que subdivide el Edificio (OFICINAS Y COMERCIO), conformado cada uno de ellos

por un grupo de unidades privadas con igual o similar destinación. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del Edificio. Por regla general los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD definen además el derecho de participación y de voto en la Asamblea General de Propietarios. MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN. Se refieren a la proporción con la que cada sector del Edificio (OFICINAS O COMERCIO), contribuirá al pago de las expensas comunes necesarias, considerando los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de todas las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización. Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual del Edificio y sólo podrán ser destinados a sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica. Los derechos fijados con base en la participación en los MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN, servirán como base para definir la participación y el voto en la asamblea de propietarios, sólo en cuanto se refiera a decisiones que impongan expensas necesarias o extraordinarias que afecten solamente a un SECTOR del Edificio (OFICINAS o COMERCIO), o decisiones que se refieran a bienes que están reservados al uso y goce sólo de un grupo específico de propietarios por razón de la localización de sus unidades privadas dentro del Edificio. ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. ÁREAS, ZONAS O BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Las expresiones tales como: "Zonas o bienes comunes de uso exclusivo", se refieren a aquellos bienes que siendo

comunes, su uso exclusivo se asigna a los propietarios o usuarios de una determinada unidad privada. CONVENCIONES EN LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Las áreas y muros que aparecen en blanco en los planos de Propiedad Horizontal, son aquellas destinadas al uso, goce y dominio privado; las que aparecen marcadas con rayas diagonales son aquellas destinadas al uso y goce común, y las marcadas con cuadrícula o con el rótulo de "terrazza común de uso exclusivo", corresponden a zonas comunes cuyo uso exclusivo se asigna a una unidad privada. _____

ARTÍCULO 8. - DOCUMENTOS ANEXOS. Para todo efecto, forman parte integrante de este Reglamento, los siguientes documentos: ~~~~~

1. La Licencia de Construcción y Modificación Resolución No. CU3-004835 expedida con fecha Noviembre 24 de 2008. ~~~~~
2. La Declaración para Propiedad Horizontal No. CU3-001527 expedida con fecha Noviembre 24 de 2008. ~~~~~
3. Los planos para Propiedad Horizontal aprobados por la misma Curaduría que muestran la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

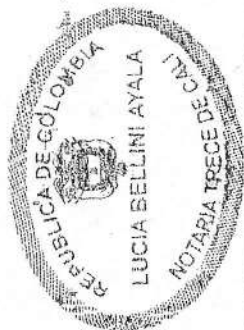
ARTÍCULO 9. - CASOS NO PREVISTOS. Si en el presente Reglamento no se encontrare disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden: ~~~~~

1. La Constitución Política Colombiana. ~~~~~
2. La Ley 675 de 2001 y las demás normas que con posterioridad regulen esta materia. ~~~~~
3. Las normas contenidas en el presente reglamento que regulen casos o situaciones análogas. ~~~~~
4. Las disposiciones legales sobre Asociaciones y Corporaciones sin ánimo de lucro. ~~~~~

~~~~~

AA

36407707



5. Las disposiciones del Código Civil y de leyes concordantes o reformativas del mismo, que puedan ser aplicables de manera directa o por analogía. \*\*\*\*\*

6. Las normas concordantes contenidas en la Ley Comercial. \*\*\*\*\*

#### CAPÍTULO IV

#### TITULARIDAD DEL INMUEBLE

**ARTÍCULO 10. – PROPIETARIA INICIAL Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.** El terreno donde se construye el **EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL**, es actualmente de propiedad de **CAIMA S.A.**, la cual adquirió cuatro predios identificados con las Matriculas Inmobiliarias Nos. 370-090879, 370-090868, 370-159639 y 370-236779, así: \*\*\*\*\*

1. Los Lotes identificados con las Matriculas Inmobiliarias Nos. 370-090879 y 370-090868, por compra a **ALVARO SANINT PELÁEZ Y ANA MILENA DIEZ DE SANINT**, mediante Escritura Pública No. 8705 del 6 de diciembre de 1.994, otorgada en la Notaría Tercera de Cali; \*\*\*\*\*
2. El Lote identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-159639, por compra a **PEGGY Y CAROLINE RABB CAICEDO**, mediante Escritura Pública No. 4256 del 25 de julio de 2002, otorgada en la Notaría Séptima de Cali; \*\*\*\*\*
3. El Lote identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-236779, por compra a **LILY ESTHER MALCA SABSON**, mediante Escritura Pública No. 4257 del 25 de julio de 2002, otorgada en la Notaría Séptima de Cali; \*\*\*\*\*
4. Posteriormente, los referidos inmuebles fueron englobados en un solo predio como da cuenta la Escritura Pública No. 4258 del 25 de julio de 2002, otorgada en la Notaría Séptima de Cali, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 25 de septiembre de 2002, al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370- 691894. \*\*\*\*\*

5. La construcción del Edificio está siendo ejecutada por la sociedad **CAIMA S.A.**, en un todo de acuerdo con los planos aprobados por la CURADURIA URBANA No. 3 de Cali.

## CAPÍTULO V

### DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

**ARTÍCULO 11. - LOCALIZACIÓN Y LINDEROS.** El EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL, se construye sobre Un lote de terreno que tiene una cabida superficial de 1.560,91 M2., identificado con la Matrícula Inmobiliaria No.370-691894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la CALLE 22 NORTE No. 6 AN -12/24/30 y AVENIDA 6 A NORTE No. 22N-30, Barrio Santa MÓNICA de esta ciudad de Cali, determinado por los siguientes linderos: NORTE: del punto P1 al punto P2 en longitud aproximada de 15.03 metros, del punto P2 al punto P3 en longitud aproximada de 1.50 metros y del punto P3 al punto P4 en longitud aproximada de 37.14 metros, colindando en parte con Edificio Coomeva Medicina Prepagada, situado en la Calle 22A No 6AN - 19 y en parte, con predio del señor Oswaldo Giraldo, situado en la calle 22A # 6AN - 35. ORIENTE: del punto P4 al punto P5, en longitud de 30.15 metros con la avenida 6 A Norte. SUR: del punto P5 al punto P6, en longitud aproximada de 49.98 metros con la calle 22 Norte y OCCIDENTE: del punto P6 al punto de partida P1 en longitud aproximada de 31.50 metros, con predio de CAIMA S.A., situado en la Calle 22 # 6AN - 52.

### ARTÍCULO 12. - CONFORMACIÓN Y SECTORES. El EDIFICIO SANTA MÓNICA

CENTRAL está conformado por los siguientes BIENES PRIVADOS Y COMUNES:

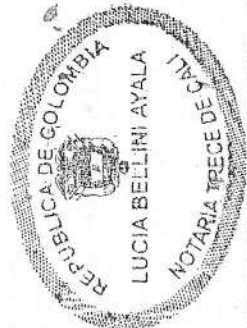
**SÓTANO nivel -T.24:** Consta de: rampa, circulación vehicular, trece (13) parqueaderos comunes, zona de cargue y descargue y escalera.

**PLANTA GENERAL - CUARTO BOMBAS:** Consta de los siguientes bienes comunes: dos (2) parqueaderos, zona de bombas, tanque de incendios, tanque de agua potable.



AA

36407708

REPUBLICA DE COLOMBIA  
LUCIA BELLINI AYALA  
NOTARIA TRECE DE CALI

**SÓTANO 1:** Consta de los siguientes bienes comunes:

rampas, circulación vehicular, cincuenta y siete (57) parqueaderos comunes, baño, cuarto de aseo, medidores, ascensor, escaleras, hall de ascensor, UTB, planta de

emergencia, cuarto eléctrico, subestación, ventilación mecánica, tanque, ductos de desfogue de la planta, cuarto de comunicaciones. ~~~~~

**SÓTANO 2:** Consta de los siguientes bienes comunes: rampas, circulación vehicular, sesenta y tres (63) parqueaderos comunes, baño, cuarto de aseo, cuatro (4) disponibles, uno para comunicaciones, ascensor, escaleras, hall de ascensor, ductos de desfogue de la planta. ~~~~~

**SÓTANO 3:** Consta de los siguientes bienes comunes: rampas, circulación vehicular, sesenta y cuatro (64) parqueaderos comunes, cuarto de aseo, dos (2) disponibles, uno para comunicaciones, ascensor, escaleras, hall de ascensor, ductos de desfogue de la planta. ~~~~~

**PRIMER PISO:** Consta de tres (3) locales comerciales privados y de los siguientes bienes comunes: lobby, recepción, tres ascensores positivos y uno negativo, hall de ascensores, escalera, circulación peatonal, un (1) disponible, cuarto de contadores, patio apergolado, jardinera, rampa de acceso al sótano 1, control de acceso vehicular, cocineta, baños, cuarto de aseo, acceso peatonal al local 1, circulación peatonal exterior sobre la calle 22 Norte, nueve (9) parqueaderos comunes y antejardines. ~~~~~

**MEZZANINE:** Corresponde al segundo nivel de los locales comerciales privados Nos. 1 y 2. ~~~~~

**SEGUNDO PISO:** Consta de dos (2) oficinas privadas y de los siguientes bienes comunes: tres (3) ascensores, hall de ascensores y circulación, escalera, área de soporte constituida por salón, dos baterías de baños, baño Nivel Directivo, cocineta, cuarto de aseo y cuarto técnico. Además oficinas de administración, cuarto de seguridad, zona apergolada sobre patio, terrazas A y B comunes de

uso exclusivo de la Oficina 1 y terraza C y zona común de circulación de uso exclusivo de la Oficina 2. ~~~~~

**TERCER PISO:** Consta de nueve (9) oficinas privadas y de los siguientes bienes comunes: tres (3) ascensores, hall de ascensores y circulación, escalera, área de soporte constituida por salón, dos baterías de baños, baño de Nivel Directivo, cocineta, dos depósitos, cuarto de aseo, terrazas D, E, F, G, comunes de uso exclusivo de las Oficinas 2, 3, 4 y 9 de este piso. ~~~~~

**CUARTO PISO:** Consta de nueve (9) oficinas privadas y de los siguientes bienes comunes: tres (3) ascensores, hall de ascensores y circulación, escalera, área de soporte constituida por salón, dos baterías de baños, baño de Nivel Directivo, cocineta, dos depósitos, cuarto de aseo. ~~~~~

**QUINTO PISO:** Consta de nueve (9) oficinas privadas y de los siguientes bienes comunes: tres (3) ascensores, hall de ascensores y circulación, escalera, área de soporte constituida por salón, dos baterías de baños, baño PMR 3, cocineta, dos depósitos, cuarto de aseo. ~~~~~

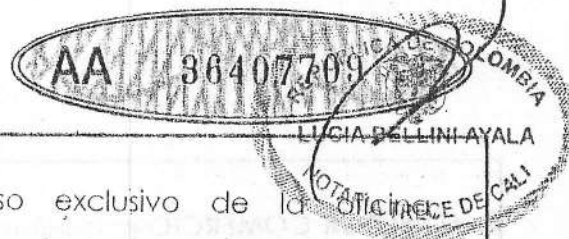
**SEXTO PISO:** Consta de nueve (9) oficinas privadas y de los siguientes bienes comunes: tres (3) ascensores, hall de ascensores y circulación, escalera, área de soporte constituida por salón, dos baterías de baños, baño de Nivel Directivo, cocineta, dos depósitos, cuarto de aseo. ~~~~~

**SÉPTIMO PISO:** Consta de tres (3) oficinas privadas y de los siguientes bienes comunes: tres (3) ascensores, hall de ascensores y circulación, escalera, área de soporte constituida por salón, dos baterías de baños, baño de Nivel Directivo, cocineta, dos depósitos, cuarto de aseo. ~~~~~

**OCTAVO PISO:** Consta de (1) oficina privada y de los siguientes bienes comunes: tres (3) ascensores, hall de ascensores, circulación, escalera, área de soporte constituida por cuarto de aseo, salón, dos baterías de baños, baño de Nivel Directivo, cocineta, dos depósitos, cuarto de aseo y circulación. ~~~~~

**NOVENO PISO:** Consta de una (1) oficina privada y de los siguientes bienes comunes: tres (3) ascensores, hall de ascensores y circulación, escalera, área de





soporte de uso exclusivo de la oficina, consistente en salón, dos baterías de baños, baño PMR 3, cocineta, dos depósitos, cuarto de aseo y circulación. ~~~~~

**DÉCIMO PISO:** Consta de una (1) oficina

privada y de los siguientes bienes comunes: tres (3) ascensores, hall de ascensores y circulación, escalera, área de soporte de uso exclusivo de la oficina, consistente en salón, dos baterías de baños, baño de Nivel Directivo, cocineta, dos depósitos, cuarto de aseo y circulación. ~~~~~

**DÉCIMO PRIMER PISO:** Consta de una (1) oficina privada y de los siguientes bienes comunes: tres (3) ascensores, hall de ascensores y circulación, escalera, área de soporte de uso exclusivo de la oficina, consistente en salón, dos baterías de baños, baño de Nivel Directivo, cocineta, dos depósitos, cuarto de aseo y circulación. ~~~~~

**DÉCIMO SEGUNDO PISO:** Consta de una (1) oficina privada y de los siguientes bienes comunes: tres (3) ascensores, hall de ascensores y circulación, escalera, área de soporte de uso exclusivo de la oficina, consistente en tres baterías de baños, cocineta, dos depósitos, cuarto de aseo y circulación. ~~~~~

**PLANTA CUARTO DE MÁQUINAS- TERRAZA AIRE ACONDICIONADO.** Consta de cuartos de máquinas de ascensores, escalera, dos depósitos, cuarto de aire acondicionado, terraza aire acondicionado, cubierta en teja metálica y losa de cubierta. ~~~~~

**PLANTA DE CUBIERTA - CUARTO DE MÁQUINAS.** Consta de losa de cubierta cuarto de máquinas. ~~~~~

**PARÁGRAFO: SECTORES DEL EDIFICIO.** El Edificio está constituido por dos sectores a saber: **SECTOR OFICINAS** y **SECTOR COMERCIO**. EL **SECTOR OFICINAS** lo conforman Cuarenta y seis (46) Oficinas, distribuidas en los pisos Segundo (2º) al Décimo Segundo (12º). ~~~~~

El SECTOR COMERCIO lo conforman tres (3) Locales comerciales, ubicados en el primer piso y en el mezzanine.

## CAPÍTULO VI

### DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

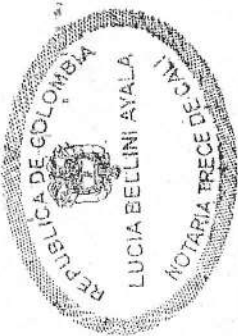
**ARTÍCULO 13. - CONCEPTO.** Se define como bienes privados o de dominio particular o exclusivo, los espacios o volúmenes comprendidos por la superficie delimitada en los planos de Propiedad Horizontal y el cielo raso, cubierta o altura señalada para cada unidad, con excepción de las columnas, los muros estructurales o de carga, los muros divisorios, las losas de entrepiso, los buitroneos o ductos, bienes éstos que son comunes.

**ARTÍCULO 14. - EXTENSIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO.** En cada unidad privada forman parte del dominio particular los elementos que se indican a continuación:

1. La superficie correspondiente al área demarcada para cada una de ellas;
2. El revestimiento y demás materiales que constituyen el piso;
3. Los revestimientos internos de los muros y antepechos que demarcan el área de las referidas unidades privadas; los revestimientos de los muros divisorios, estructurales, columnas, buitroneos de ventilación, ductos de tuberías y cielos rasos dentro del respectivo espacio;
4. Las instalaciones eléctricas, telefónicas, de acueducto o desagües, con las conducciones respectivas y demás accesorios, situadas dentro del perímetro de cada unidad privada;
5. Los marcos, las vidrieras y demás accesorios que constituyan las puertas y/o ventanas.

**ARTÍCULO 15. - EJERCICIO DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS.** La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, en proporción a los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán





ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

cantinas. **PARÁGRAFO 3:** Las Oficinas y Locales Comerciales no podrán ser destinados, como actividad principal, al bodegaje o almacenamiento de bienes o artículos. Tampoco se permitirá el funcionamiento de establecimientos que produzcan malos olores, emisiones, o contaminación de cualquier tipo o ruidos, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 74 de la Ley 675 de 2001.

**ARTÍCULO 17. – INDIVISIBILIDAD DE LAS UNIDADES PRIVADAS.** Los Propietarios del Edificio no podrán dividir sus unidades privadas a efectos de que surjan de una cualquiera de ellas, dos o más unidades privadas independientes. Tampoco podrán demoler o modificar la disposición de cualquiera de los muros estructurales y losas comunes de entrepiso, por cuanto su demolición total o parcial afectaría la estabilidad de la edificación. **PARÁGRAFO 1:** Como excepción a la norma contenida en el presente Artículo, la sociedad **CAIMA S.A.**, o quien le suceda en sus derechos, queda autorizada desde ahora para subdividir jurídica y materialmente los pisos 2º, 9º, 10º, 11º y 12º y rediseñar, con plena libertad, los espacios interiores de estos pisos, pudiendo en consecuencia, reformar el presente Reglamento en lo relativo a la creación de las unidades privadas que surjan de la división y otorgar la escritura pública correspondiente, sin requerir para ello aprobación previa de la Asamblea de Copropietarios o de otro órgano de la copropiedad. La reforma al reglamento se hará integrando jurídicamente las unidades resultantes de la división e identificando los bienes privados y los bienes comunes de cada piso y modificando los artículos del Reglamento que se vean afectados por la misma, entre ellos los relativos a los **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD** y a los **MODULOS DE CONTRIBUCION** del Edificio, los cuales serán calculados con las bases establecidas en el presente Reglamento. **PARÁGRAFO 2:** En el evento en que los pisos 2º, 9º, 10º, 11º y 12º, se subdividan, las zonas comunes cuyo uso exclusivo se asigna en el presente Reglamento, a las oficinas de esos pisos, dejarán de ser de uso exclusivo, pasando a ser bienes comunes para el uso de todos los copropietarios del Edificio, en la misma forma en que lo son las áreas de soporte conformadas por

AA

36407311

REPUBLICA DE COLOMBIA

LUCIA BELLINI AYALA

NOTARIA TRECE DE CALI



los salones, las cocinetas, los depósitos, cuarto de aseo, cuarto técnico, baterías de baños y pasillos localizados en los pisos 3º a 8º o podrán ser reasignadas por la propietaria inicial a alguna o algunas de las oficinas que surjan de

dicha división.

**ARTÍCULO 18. - DESCRIPCIÓN E IDENTIFICACIÓN.** Los bienes de dominio privado del **EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL**, se delimitan y determinan en los Planos de Propiedad Horizontal aprobados por la CURADURIA URBANA No. 3 de Cali, los cuales se anexan como parte integrante del presente Reglamento. No obstante, para mayor claridad y conforme a lo previsto en la ley 675 de 2001, a continuación se identifican de manera general las unidades privadas que conforman el Edificio.

**PISO 1**

**LOCAL No. 1.** Se encuentra ubicada en el primer piso del Edificio. **TIENE UN ÁREA TOTAL PRIVADA DE 356,43 M2.** Consta de primer piso y mezanine y sus características y linderos son los siguientes: **PRIMER PISO.** Área Privada: 206.98 M2.; consta de salón de atención, cocineta, dos baños, un depósito y escaleras. **Linderos:** **NORTE:** En línea recta con muro común que lo separa del Edificio Coomeva.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con antejardín común, en parte con el Local No. 2, en parte con escaleras comunes y en parte con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea quebrada con antejardín común. **OCCIDENTE:** En línea quebrada, colindando en parte con escaleras comunes, en parte con zona común de circulación peatonal y en parte, con patio común.- **NADIR:** +1.50 metros. **CENIT:** +4.85 metros. **ALTURA:** 3.35 metros. **MEZZANINE.** Área Privada: 149.45 M2.; consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Linderos:** **NORTE:** En línea recta con muro común que lo separa del Edificio Coomeva.- **SUR:** En línea quebrada, colindando en parte con vacío sobre el primer piso de este local, en parte con el mezanine del local



No. 2, en parte con escaleras comunes y en parte con vacío común sobre zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte, con vacío sobre el primer piso de este local.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con escaleras comunes, en parte con vacío común sobre zona común de circulación peatonal y en parte con vacío común sobre patio común.-

**NADIR:** +2.40 metros. **CENIT:** +4.85 metros. **ALTURA:** 2.85 metros.

**LOCAL No. 2.** Se encuentra ubicado en el primer piso del Edificio, **TIENE UN ÁREA TOTAL PRIVADA DE 315,26 M2.** Consta de: primer piso y mezanine y sus características y linderos son los siguientes: **PRIMER PISO.** Área Privada 194,48 M2.; consta de salón, cocineta, un baño, un depósito y escaleras. **Linderos:**

**NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con ascensor común, en parte con zona común y escaleras comunes, en parte con el Local No. 1 y en parte con antejardín común.- **SUR:** En línea recta con zona común (parqueaderos visitantes).- **ORIENTE:** En línea quebrada con antejardín común. **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con recepción común, en parte con hall común, en parte con ascensor común, en parte con ducto común y en parte con escaleras comunes.- **NADIR:** +1.50 metros. **CENIT:** +4.85 metros. **ALTURA:** 3.35

metros. **MEZZANINE:** Área Privada: 120.78 M2.; consta de salón, cocineta, un baño y un depósito. **Linderos:** **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con ascensor común, en parte con ducto común, en parte con el Local No. 1 y en parte, con vacío común sobre antejardín común. - **SUR:** En línea recta, colindando en parte, con ducto común y en parte con vacío común sobre parqueaderos comunes de visitantes. - **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre antejardín común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común, en parte con ascensor común, en parte con ducto común y en parte, con escaleras comunes.- **NADIR:** +2.40 metros. **CENIT:** +4.85 metros. **ALTURA:** 2.85 metros.-



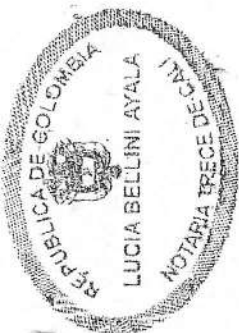
AA

36407712

COLOMBIA

LUCIA BELLINI AYALA

NOTARIA TRECE DE CALI



**LOCAL No. 3.** Se encuentra ubicado en el primer piso del Edificio. **TIENE UN ÁREA TOTAL PRIVADA DE 150,97 M2.;** consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Linderos:**  
**NORTE:** En línea quebrada con zona común

de circulación peatonal.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con parqueaderos comunes y en parte, con antejardín común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con cocineta común No. 8, en parte con ascensor común y en parte, con hall y lobby comunes.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con rampa común de acceso al sótano 1 y en parte, con zona común de circulación peatonal.- **NADIR:** +1.50 metros. **CENIT:** +4.85 metros. **ALTURA:** 3.35 metros.

## PISO 2

**OFICINA No. 1.** Se encuentra ubicada en el segundo piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 271,96 M2. Área Construida 286,86 M2.** **Linderos:** **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con Terraza A común de uso exclusivo de esta unidad, en parte con cuarto de seguridad común y en parte con zona común de circulación.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte, con Terraza B común de uso exclusivo de esta unidad.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común (lockers empleados), en parte con zona común de circulación peatonal, en parte, con vacío común sobre Lobby común y en parte con vacío común sobre antejardín común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada con terraza B común de uso exclusivo de esta oficina y en parte con muro común que lo separa de predio de Caima S.A.- **NADIR:** +5.00 metros. **CENIT:** +8.05 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexas e inseparables de esta Oficina, se confiere a sus propietarios o usuarios por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo sobre las terrazas A y B comunes, colindantes con la misma. Tal

derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24 del presente Reglamento. ~~~~~

**OFICINA No. 2.** Se encuentra ubicada en el segundo piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 374,75 M2. Área Construida 394,67 M2.** **Linderos:** **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común de circulación, en parte con zona común de circulación de uso exclusivo de esta unidad y en parte con muro común que lo separa del Edificio Coomeva.- **SUR:** En línea recta, colindando en parte con ducto común y en parte con vacío común sobre parqueaderos comunes.- **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre antejardín común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Lobby común, en parte con zona común de circulación de uso exclusivo de esta unidad, en parte con escaleras comunes, en parte con salón común y en parte, con Terraza C común de uso exclusivo de esta Oficina.- **NADIR:** +5.00 metros. **CENIT:** +8.05 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexas e inseparables de esta Oficina, se confiere a sus propietarios o usuarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo sobre la terraza C común y sobre la zona común de circulación ubicada a un costado de las escaleras comunes. Tal derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24 del presente Reglamento.- ~~~~~

### PISO 3 ~~~~~

**OFICINA No. 1.** Se encuentra ubicada en el tercer piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 52.27 M2., Área Construida 57.26 M2.** **Linderos:** **NORTE:** En línea recta con vacío común sobre Terraza A común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **SUR:** En línea recta colindando en parte con zona común de circulación peatonal y en parte, con la Oficina No. 9 del mismo piso.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 2 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta colindando en parte con la Oficina No. 9 del mismo piso y en parte con terraza G común de uso

AA

36407718



exclusivo de la citada Oficina No.

+8.15 metros. CENIT: +11.20 metros. ALTURA:

3.05 metros.- - - - -

**OFICINA No. 2.** Se encuentra ubicada en el tercer piso del Edificio. Consta de salón,

cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 52.76 M2. Área Construida**

**56.03 M2 Linderos:** NORTE: En línea recta con Terraza D común de uso exclusivo de esta Oficina.- SUR: En línea recta con zona común de circulación peatonal.-

ORIENTE: En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre pérgolas comunes sobre patio del primer piso, en parte con baños comunes, en parte con depósito común No. 2, en parte con ascensor común No. 1 y en parte, con zona común de circulación peatonal.- OCCIDENTE: En línea recta con la Oficina No. 1 del mismo piso.- NADIR: +8.15 metros. CENIT: +11.20 metros.

ALTURA: 3.05 metros.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexa e inseparable de esta Oficina, se confiere a sus propietarios o usuarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo sobre la terraza D común colindante con la misma. Tal derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24 del presente Reglamento.- - - - -

**OFICINA No. 3.** Se encuentra ubicada en el tercer piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 47.33 M2. Área Construida 50.14 M2. Linderos:** NORTE: En línea recta con Terraza E común de uso exclusivo de esta Oficina.- SUR: En línea recta con zona común de circulación peatonal.- ORIENTE: En línea recta con la Oficina No. 4 del mismo piso.- OCCIDENTE: En línea quebrada colindando en parte con zona común de circulación peatonal, en parte con escaleras comunes, en parte con salón común y en parte con vacío común sobre Terraza C común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del segundo piso.- NADIR: +8.15 metros. CENIT: +11.20 metros. ALTURA: 3.05 metros.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexa e inseparable de esta Oficina, se confiere a sus propietarios o usuarios, por todo el tiempo que



dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo sobre la terraza E común colindante con la misma. Tal derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24 del presente Reglamento.- - - - -

**OFICINA No. 4.** Se encuentra ubicada en el tercer piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 49,95 M2. Área Construida 54,29 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea recta con Terraza F común de uso exclusivo de esta Oficina.- **SUR:** En línea recta colindando en parte con la oficina No. 5 del mismo piso y en parte con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea recta colindando en parte con Terraza F común de uso exclusivo de esta oficina y en parte con la Oficina No. 5 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 3 del mismo piso.- **NADIR:** +8.15 metros. **CENIT:** +11.20 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexa e inseparable de esta Oficina, se confiere a sus propietarios o usuarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo sobre la terraza F común colindante con la misma. Tal derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24 del presente Reglamento.-

**OFICINA No. 5.** Se encuentra ubicada en el tercer piso del Edificio. Consta de área oficina, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 106.54 M2. Área Construida 114.12 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común de circulación peatonal, en parte con la Oficina No. 4 del mismo piso y en parte con Terraza F común de uso exclusivo de la citada Oficina No. 4.- **SUR:** En línea recta con vacío común sobre antejardín común.- **ORIENTE:** En línea recta con vacío común sobre antejardín común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con la Oficina No. 6 del mismo piso, en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con la Oficina No. 4 del mismo piso.- **NADIR:** +8.15 metros. **CENIT:** +11.20 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.-

**OFICINA No. 6.** Se encuentra ubicada en el tercer piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 99.75 M2. Área**



**Construida 105.63 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **SUR:** En línea recta con vacío común sobre parqueaderos comunes.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 5

del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 7 del mismo piso.-

**NADIR:** +8.15 metros. **CENIT:** +11.20 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - -

**OFICINA No. 7.** Se encuentra ubicada en el tercer piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 66.18 M2. Área**

**Construida 70.40 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **SUR:** En línea recta con vacío común sobre parqueaderos comunes.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 6 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 8 del mismo piso.- **NADIR:**

+8.15 metros. **CENIT:** +11.20 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - -

**OFICINA No. 8** - - - - -

Se encuentra ubicada en el tercer piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 92.61 M2. Área Construida 99.68 M2.**

**Linderos:** **NORTE:** En línea recta colindando en parte con la Oficina No. 9 del mismo piso y en parte con zona común de circulación peatonal.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte, con vacío común sobre Terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 7 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso y en parte, con la Oficina No. 9 del tercer piso.- **NADIR:** +8.15 metros. **CENIT:** +11.20 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - -

**OFICINA No. 9.** Se encuentra ubicada en el tercer piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, un baño y un depósito. **Área Privada 62.29 M2. Área**

**Construida 69.45 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte



con Terraza G común de uso exclusivo de esta oficina y en parte con la Oficina No. 1 del mismo piso.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con la Oficina No. 8 del mismo piso y en parte con vacío común sobre Terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con la Oficina No. 1 del mismo piso, en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con la Oficina No. 8 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta con muro común que lo separa de predio de Caima S.A.- **NADIR:** +8.15 metros. **CENIT:** +11.20 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexa e inseparable de esta Oficina, se confiere a sus propietarios o usuarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo sobre la terraza G común colindante con la misma. Tal derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24 del presente Reglamento.- - - - -

#### **PISO 4** - - - - -

**OFICINA No. 1.** Se encuentra ubicada en el cuarto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 52.59 M2. Área Construida 57.26 M2** **Linderos:** **NORTE:** En línea recta con vacío común sobre Terraza A común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **SUR:** En línea recta colindando en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con la Oficina No. 9 del cuarto piso.- **ORIENTE:** en línea recta con Oficina No. 2 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta colindando en parte con cubierta común y en parte con vacío común sobre Terraza G común de uso exclusivo de la Oficina No. 9 del tercer piso.- **NADIR:** +11.35 metros. **CENIT:** +14.40 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- c - - - - -

**OFICINA No. 2.** Se encuentra ubicada en el cuarto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 52.75 M2. Área Construida 56.03 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea recta con vacío común sobre Terraza D común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del tercer piso.- **SUR:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea

AA 36407715

LUCIA BELLINI AYALA

NOTARIA TRECE DE CALI



quebrada colindando en parte común sobre pérgolas comunes sobre patio común del primer piso, en parte con baños comunes, en parte con depósito común No. 2, en parte con ascensor común No. 1 y en

parte, con zona común de circulación peatonal.- **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 1 del mismo piso.- **NADIR:** +11.35 metros. **CENIT:** +14.40 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - -

**OFICINA No. 3.** Se encuentra ubicada en el cuarto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 47.33 M2. Área Construida 50.14 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea recta con vacío común sobre Terraza E común de uso exclusivo de la Oficina No. 3 del tercer piso.- **SUR:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 4 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común de circulación peatonal, en parte con escaleras comunes, en parte con salón común y en parte con vacío común sobre Terraza C común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del segundo piso.- **NADIR:** +11.35 metros. **CENIT:** +14.40 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - -

**OFICINA No. 4.** Se encuentra ubicada en el cuarto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 49,95 M2. Área Construida 54,29 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea recta con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso.- **SUR:** En línea recta colindando en parte con la oficina No. 5 del mismo piso y en parte con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea recta colindando en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso y en parte con la Oficina No. 5 del cuarto piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 3 del cuarto piso.- **NADIR:** +11.35 metros. **CENIT:** +14.40 metros. **ALTURA:** 3.05 metros. ~~~~~

**OFICINA No. 5.** Se encuentra ubicada en el cuarto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 106.54 M2. Área Construida 114.12 M2.** **Linderos:** **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común de circulación peatonal, en parte con la Oficina No. 4 del mismo piso y en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso. - **SUR:** En línea recta con vacío común sobre antejardín común.- **ORIENTE:** En línea recta con vacío común sobre antejardín común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con la Oficina No. 6 del mismo piso, en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con la Oficina No. 4 del mismo piso.- **NADIR:** +11.35 metros. **CENIT:** +14.40 metros. **ALTURA:** 3.05 metros. - - - - -

**OFICINA No. 6.** Se encuentra ubicada en el cuarto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 65.94 M2. Área Construida 70.92 M2.** **Linderos:** **NORTE:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **SUR:** En línea recta con vacío común sobre parqueaderos comunes.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 5 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 7 del mismo piso.- **NADIR:** +11.35 metros. **CENIT:** +14.40 metros. **ALTURA:** 3.05 metros. - - - - -

**OFICINA No. 7.** Se encuentra ubicada en el cuarto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 65.93 M2. Área Construida 70.42 M2.** **Linderos:** **NORTE:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **SUR:** En línea recta con vacío común sobre parqueaderos comunes. **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 6 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 8 del mismo piso.- **NADIR:** +11.35 metros. **CENIT:** +14.40 metros. **ALTURA:** 3.05 metros. - - - - -

**OFICINA No. 8.** Se encuentra ubicada en el cuarto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 66.22 M2. Área Construida 70.42 M2.** **Linderos:** **NORTE:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **SUR:** En línea recta con vacío común sobre antejardín



AA 36407716

LUCIA BELLINI AYALA



común.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 7 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea con la Oficina No. 9 del mismo piso.- **NADIR:** +11.35 metros. **CENIT:** +14.40 metros. **ALTURA:** 3.05 metros. - - - - -

**OFICINA No. 9.** Se encuentra ubicada en el cuarto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 64.93 M2. Área Construida 71.37 M2.** **Linderos:** **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con la Oficina No. 1 del mismo piso y en parte con zona común de circulación peatonal.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con vacío común sobre Terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 8 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso y en parte con cubierta común.- **NADIR:** +11.35 metros. **CENIT:** +14.40 metros. **ALTURA:** 3.05 metros. - - - - -

#### PISO 5 - - - - -

**OFICINA No. 1.** Se encuentra ubicada en el quinto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 52.59 M2. Área Construida 57.26 M2** **Linderos:** **NORTE:** En línea recta con vacío común sobre Terraza A común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **SUR:** En línea recta colindando en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con la Oficina No. 9 del quinto piso.- **ORIENTE:** en línea recta con Oficina No. 2 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta colindando en parte con cubierta común y en parte con vacío común sobre Terraza G común de uso exclusivo de la Oficina No. 9 del tercer piso.- **NADIR:** +14,55 metros. **CENIT:** +17.60 metros. **ALTURA:** 3.05 metros. - - - - -

**OFICINA No. 2.** Se encuentra ubicada en el quinto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 52.75 M2. Área**





AA

36407717



**OFICINA No. 5.** Se encuentra ubicada en el quinto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 106.54 M2. Área Construida 114.12 M2.**

**Linderos:** NORTE: En línea quebrada

colindando en parte con zona común de circulación peatonal, en parte con la Oficina No. 4 del mismo piso y en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso. - **SUR:** En línea recta con vacío común sobre antejardín común. - **ORIENTE:** En línea recta con vacío común sobre antejardín común. - **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con la Oficina No. 6 del mismo piso, en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con la Oficina No. 4 del mismo piso. - **NADIR:** +14,55 metros. **CENIT:** +17.60 metros. **ALTURA:** 3.05 metros. - - - - -

**OFICINA No. 6.** Se encuentra ubicada en el quinto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 65.94 M2. Área Construida 70.92 M2.** **Linderos:** NORTE: En línea recta con zona común de circulación peatonal. - **SUR:** En línea recta con vacío común sobre parqueaderos comunes. - **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 5 del mismo piso. - **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 7 del mismo piso. - **NADIR:** +14,55 metros. **CENIT:** +17.60 metros. **ALTURA:** 3.05 metros. - - - - -

**OFICINA No. 7.** Se encuentra ubicada en el quinto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 65,93 M2. Área Construida 70,42 M2.** **Linderos:** NORTE: En línea recta con zona común de circulación peatonal. - **SUR:** En línea recta con vacío común sobre parqueaderos comunes. **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 6 del mismo piso. - **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 8 del mismo piso. - **NADIR:** +14,55 metros. **CENIT:** +17.60 metros. **ALTURA:** 3.05 metros. - - - - -

**OFICINA No. 8.** Se encuentra ubicada en el quinto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 66,22 M2. Área**

**Construida 70,42 M2. Linderos:** NORTE: En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **SUR:** En línea recta con vacío común sobre antejardín común.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 7 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea con la Oficina No. 9 del mismo piso.- **NADIR:** +14,55 metros. **CENIT:** +17,60 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - -

**OFICINA No. 9** - - - - -

Se encuentra ubicada en el quinto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 64.93 M2. Área Construida 71.37 M2.**

**Linderos:** NORTE: En línea quebrada colindando en parte con la Oficina No. 1 del mismo piso y en parte con zona común de circulación peatonal.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con vacío común sobre Terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 8 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso y en parte con cubierta común.- **NADIR:** +14,55 metros. **CENIT:** +17,60 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - -

**PISO 6** - - - - -

**OFICINA No. 1.** Se encuentra ubicada en el sexto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 52.59 M2. Área Construida 57.26 M2** **Linderos:** NORTE: En línea recta con vacío común sobre Terraza A común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **SUR:** En línea recta colindando en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con la Oficina No. 9 del quinto piso.- **ORIENTE:** en línea recta con Oficina No. 2 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta colindando en parte con cubierta común y en parte con vacío común sobre Terraza G común de uso exclusivo de la Oficina No. 9 del tercer piso.- **NADIR:** +17,75 metros. **CENIT:** +20,80 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.-

AA

36407718



OFICINA No. 2. Se encuentra ubicada en el sexto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 52.75 M2. Área Construida 56.03 M2.**

**Linderos:** NORTE: En línea recta con vacío

común sobre Terraza D común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del tercer

piso.- **SUR:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:**

En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre pérgolas

comunes sobre patio común del primer piso, en parte con baños comunes, en

parte con depósito común No. 2, en parte con ascensor común No. 1 y en

parte, con zona común de circulación peatonal.- **OCCIDENTE:** En línea recta

con la Oficina No. 1 del mismo piso.- **NADIR:** +17.75 metros. **CENIT:** +20.80

metros. **ALTURA:** 3.05 metros.-

OFICINA No. 3. Se encuentra ubicada en el sexto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 47.33 M2. Área**

**Construida 50.14 M2. Linderos:** NORTE: En línea recta con vacío común sobre

Terraza E común de uso exclusivo de la Oficina No. 3 del tercer piso.- **SUR:** En

línea recta con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea recta

con la Oficina No. 4 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada

colindando en parte con zona común de circulación peatonal, en parte con

escaleras comunes, en parte con salón común y en parte con vacío común

sobre Terraza C común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del segundo piso.-

**NADIR:** +17.75 metros. **CENIT:** +20.80 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.-

OFICINA No. 4. Se encuentra ubicada en el sexto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 49.95 M2. Área**

**Construida 54.29 M2. Linderos:** NORTE: En línea recta con vacío común sobre

Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso.- **SUR:** En

línea recta colindando en parte con la oficina No. 5 del mismo piso y en parte

con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea recta colindando

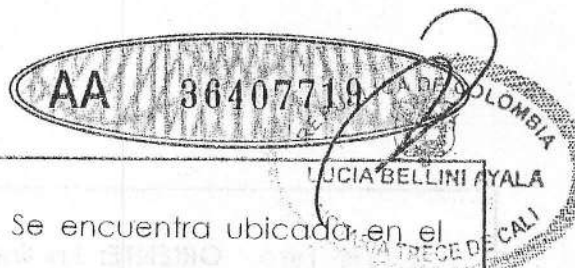


**OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 3 del mismo piso.- **NADIR:** +17.75 metros. **CENIT:** +20.80 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.-

**CENIT:** +20.80 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- **OFICINA No. 6.** Se encuentra ubicada en el sexto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 65.94 M2. Área Construida 70.92 M2.** **Linderos:** **NORTE:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **SUR:** En línea recta con vacío común sobre parqueaderos comunes.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 5 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 7 del mismo piso.- **NADIR:** +17.75 metros. **CENIT:** +20.80 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.-

**OFICINA No. 7.** Se encuentra ubicada en el sexto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 65,93 M2. Área Construida 70.42 M2.** **Linderos:** **NORTE:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **SUR:** En línea recta con vacío común sobre parqueaderos comunes. **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 6 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 8, del mismo piso.- **NADIR:** +17.75 metros. **CENIT:** +20.80 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.-





**OFICINA No. 8.** Se encuentra ubicada en el sexto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 66,22 M2. Área Construida 70,42 M2.** **Linderos:** NORTE: En línea recta con zona

común de circulación peatonal.- **SUR:** En línea recta con vacío común sobre antejardín común.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 7 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea con la Oficina No. 9 del mismo piso.- **NADIR:** +17.75 metros. **CENIT:** +20.80 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - -

**OFICINA No. 9.** Se encuentra ubicada en el sexto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 64.93 M2. Área Construida 71.37 M2.** **Linderos:** NORTE: En línea quebrada colindando en parte con la Oficina No. 1 del mismo piso y en parte con zona común de circulación peatonal.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con vacío común sobre Terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 8 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso y en parte con cubierta común.- **NADIR:** +17.75 metros. **CENIT:** +20.80 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - -

#### PISO 7 - - - - -

**OFICINA No. 1.** Se encuentra ubicada en el séptimo piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 222.79 M2. Área Construida 235.50 M2.** **Linderos:** NORTE: En línea recta colindando en parte con vacío común sobre Terraza A común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso y en parte, con vacío común sobre Terraza D común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del tercer piso.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del

segundo piso.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre pérgolas comunes del patio común del primer piso, en parte con baños comunes; en parte con depósito común No. 2, en parte con ascensor común No. 1, en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con la Oficina No. 3 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre cubierta común y en parte, con vacío común sobre Terraza G común de uso exclusivo de la Oficina No. 9 del tercer piso.- **NADIR:** +21.00 metros. **CENIT:** +24.05 metros.

**ALTURA:** 3.05 metros.- - - - -

**OFICINA No. 2.** Se encuentra ubicada en el séptimo piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 254.47 M2. Área Construida 268.31 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza E común de uso exclusivo de la Oficina No. 3 del tercer piso y en parte, con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso.- **SUR:** En línea recta con vacío común sobre antejardín común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso y en parte con vacío común sobre antejardín común.-

**OCCIDENTE:** En línea quebrada, colindando en parte con la Oficina No. 3 del mismo piso, en parte con zona común de circulación peatonal, en parte con escaleras comunes, en parte con salón común y en parte con vacío común sobre terraza C común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del segundo piso.-

**NADIR:** +21.00 metros. **CENIT:** +24.05 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - -

**OFICINA No. 3.** Se encuentra ubicada en el séptimo piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 133.81 M2. Área Construida 140.88 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **SUR:** En línea recta con vacío común sobre parqueaderos comunes.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 2 del mismo

AA

36407720

COLOMBIA

LUCIA BELLINI AYALA

TRECE DE CALI



piso.- OCCIDENTE: En línea recta con la  
Oficina No. 1 del mismo piso.- NADIR: +21.00  
metros. CENIT: +24.05 metros. ALTURA: 3.05  
metros.- - - - -

**PISO 8** - - - - -

OFICINA No. 1. Se encuentra ubicada en el octavo piso del Edificio. Consta de salón, cuatro baños, dos depósitos y cocineta. **Área Privada 614,65 M2. Área Construida 644,69 M2. Linderos: NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza A común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre Terraza D común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del tercer piso, en parte con ascensores, hall y escaleras comunes, en parte con zona común de circulación peatonal, en parte con vacío común sobre Terraza E común de uso exclusivo de la Oficina No. 3 del tercer Piso y en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer Piso. **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín y parqueaderos comunes y en parte con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso. **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso y en parte, con vacío común sobre antejardín común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre cubierta común y en parte con vacío común sobre Terraza G común de uso exclusivo de la Oficina No. 9 del tercer piso.- **NADIR:** +24.15 metros. **CENIT:** +27.20 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - -

**PISO 9** - - - - -

OFICINA No. 1. Se encuentra ubicada en el noveno piso del Edificio. Consta de salón, cuatro baños, dos depósitos y cocineta. **Área Privada 614,65 M2. Área Construida 644,69 M2. Linderos: NORTE:** En línea quebrada colindando en parte



con vacío común sobre Terraza A común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre Terraza D común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del tercer piso, en parte con zona común de circulación de uso exclusivo de esta oficina, en parte con vacío común sobre Terraza E común de uso exclusivo de la Oficina No. 3 del tercer Piso y en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer Piso. **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín y parqueaderos comunes y en parte, con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso y en parte, con vacío común sobre antejardín común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre cubierta común y en parte con vacío común sobre Terraza G común de uso exclusivo de la Oficina No. 9 del tercer piso.- **NADIR:** +24.15 metros. **CENIT:** +27.20 metros.

**ALTURA:** 3.05 metros.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexa e inseparable de esta Oficina, se confiere a sus propietarios o usuarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo sobre los siguientes bienes comunes: a) La zona de circulación colindante con esta unidad por el costado norte y b) El área de depósitos, baños, cocineta, salón y circulación colindante con las escaleras y los ascensores comunes. Tal derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24 del presente Reglamento.- - - -

#### PISO 10 - - - - -

**OFICINA No. 1.** Se encuentra ubicada en el Décimo piso del Edificio. Consta de salón, cuatro baños, dos depósitos y cocineta. **Área Privada 614,65 M2. Área Construida 644,69 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza A común, de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre Terraza D común de uso

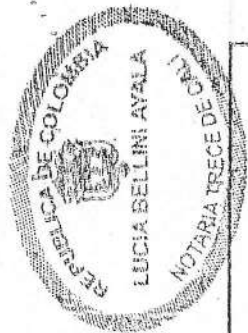


AA

36407721

LUCIA BELLINI AYALA

NOTARIA TRECE DE CALI



exclusivo de la Oficina No. 2 del tercer piso, en parte con zona común de circulación de uso exclusivo de esta oficina, en parte con vacío común sobre Terraza E común de uso exclusivo de la Oficina No. 3 del tercer Piso y

en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer Piso. **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín y parqueaderos comunes y en parte, con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso y en parte, con vacío común sobre antejardín común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre cubierta común y en parte con vacío común sobre Terraza G común de uso exclusivo de la Oficina No. 9 del tercer piso.- **NADIR:** +30.55 metros. **CENIT:** +33.60 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexa e inseparable de esta Oficina, se confiere a sus propietarios o usuarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo sobre los siguientes bienes comunes: a) La zona de circulación colindante con esta unidad por el costado norte y b) El área de depósitos, baños, cocineta, salón y circulación colindante con las escaleras y los ascensores comunes. Tal derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24 del presente Reglamento.-

#### PISO 11

**OFICINA No. 1.** Se encuentra ubicada en el décimo primer piso del Edificio. Consta de salón, nueve baños, un depósito y cocineta. **Área Privada 614,65 M2.** **Área Construida 644,69 M2.** **Linderos: NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza A común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre Terraza D común de

uso exclusivo de la Oficina No. 2 del tercer piso, en parte con zona común de circulación de uso exclusivo de esta oficina, en parte con vacío común sobre Terraza E común de uso exclusivo de la Oficina No. 3 del tercer Piso y en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer Piso. **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín y parqueaderos comunes y en parte, con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso y en parte, con vacío común sobre antejardín común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre cubierta común y en parte con vacío común sobre Terraza G común de uso exclusivo de la Oficina No. 9 del tercer piso.- **NADIR:** +30.55 metros. **CENIT:** +33.60 metros.

**ALTURA:** 3.05 metros.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexas e inseparables de esta Oficina, se confiere a sus propietarios o usuarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo sobre los siguientes bienes comunes: a) La zona de circulación colindante con esta unidad por el costado norte y b) El área de depósitos, baños, cocineta, salón y circulación colindante con las escaleras y los ascensores comunes. Tal derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24 del presente Reglamento.- - - -

#### **PISO 12** - - - - -

**OFICINA No. 1.** Se encuentra ubicada en el décimo segundo piso del Edificio. Consta de zona de oficina, salón, cuatro baños y dos depósitos. **Área Privada 490,16 M2. Área Construida 524,70 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza A común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre Terraza D común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del tercer piso, en parte con zona común de circulación de uso exclusivo de esta oficina, en parte con vacío

AA

36407722

REPUBLICA DE COLOMBIA

LUCIA BELLINI AYALA

NOTARIA TRECE DE CALI



común sobre Terraza C común exclusivo de la Oficina No. 2 del segundo Piso, en parte con vacío común sobre Terraza E común de uso exclusivo de la Oficina No. 3 del tercer piso y en parte, con vacío común

sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso.- **SUR:**

En línea quebrada colindando en parte con terraza H común de uso exclusivo de esta oficina y en parte, con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **ORIENTE:** En línea quebrada

colindando en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer y en parte con terraza H común de uso exclusivo

de esta oficina.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con terraza H común de uso exclusivo de esta oficina, en parte con vacío común

sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre cubierta común, en parte, con vacío común

sobre Terraza G común de uso exclusivo de la Oficina No. 9 del tercer piso.-

**NADIR:** +36.95 metros. **CENIT:** +40.00 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- **USO**

**EXCLUSIVO:** Por ser anexos e inseparables de esta Oficina, se confiere a sus propietarios o usuarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho

al uso exclusivo sobre los siguientes bienes comunes: a) La terraza H común; b) La zona común de circulación colindante con esta unidad por el costado norte y c)

El área de depósitos, baños, cocineta, salón y circulación colindante con las escaleras y los ascensores comunes. Tal derecho deberá ser ejercido en un todo

de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24. del presente Reglamento.- - - -

**PARÁGRAFO:** EL DERECHO DE USO EXCLUSIVO SOBRE LAS ZONAS DE CIRCULACIÓN DE LOS PISOS 2º, 9º, 10º, 11º y 12º Y AREAS DE SOPORTE

CONFORMADAS POR EL SALÓN, LA COCINETA, LOS DEPÓSITOS Y LAS BATERÍAS DE BAÑOS, CUARTO TÉCNICO, CUARTO DE ASEO, CUARTO PARA EQUIPO DE AIRE

ACONDICIONADO DE LOS PISOS 9º, 10º, 11º y 12º QUE POR EL PRESENTE



INSTRUMENTO SE ASIGNA A LAS OFICINAS LOCALIZADAS EN CADA UNO DE ESTOS PISOS, DURARÁ HASTA EL MOMENTO EN QUE DICHAS OFICINAS SE SUBDIVIDAN POR PARTE DE CAIMA S.A. EN CONSECUENCIA, AL EFECTUARSE LA DIVISIÓN DE TALES UNIDADES PRIVADAS, LAS MENCIONADAS ZONAS DE USO EXCLUSIVO PASARÁN A SER BIENES COMUNES PARA EL USO DE TODOS LOS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO O A DISCRECIÓN DE LA PROPIETARIA INICIAL, PODRA ASIGNARSE SU USO EXCLUSIVO A CUALQUIERA DE LAS OFICINAS RESULTANTES DE LA REFERIDA DIVISIÓN.

## CAPÍTULO VII

### DE LOS BIENES COMUNES

**ARTÍCULO 19. - CONCEPTO.** Tal como se indicó, son comunes los bienes y partes del Edificio pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular; además de aquellos que tienen la calidad de bienes comunes, por disponerlos así este Reglamento. En general, tienen el carácter de comunes todos aquellos bienes, equipos, elementos, instalaciones de uso o servicio común general de todas las unidades privadas del Edificio y sobre los cuales ninguno de los propietarios puede alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

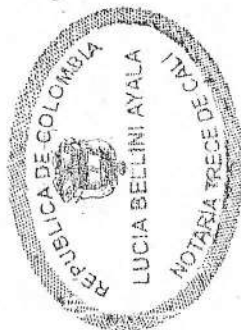
**PARÁGRAFO 1:** Se presume de derecho que en todo acto de disposición o gravamen de un Bien de Dominio Privado, está incluido el Coeficiente de Copropiedad en los Bienes comunes, sin que sea permitido pactar lo contrario.

**PARÁGRAFO 2:** Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes indicados de manera expresa en el presente reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la Licencia para Propiedad Horizontal del Edificio. Por lo tanto, en caso de duda acerca de si una parte o elemento del inmueble, es de dominio común, deberá atenderse a lo especificado en los



AA

36407723



referidos planos y a lo expresado en el  
Reglamento, y en lo que éstos guardaren  
silencio, a lo dispuesto en el artículo 3o. de la  
Ley 675 de 2001. - - - - -

#### ARTÍCULO 20. - RÉGIMEN DE LOS BIENES

**COMUNES.** Los bienes, elementos y zonas comunes del Edificio que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en el presente Reglamento. **PARÁGRAFO 1:** Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inalienables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, la Asamblea General podrá autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la Copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Edificio, o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General. **PARÁGRAFO 2:** Los propietarios y demás ocupantes del Edificio a cualquier título, sus trabajadores y dependientes y sus visitantes, podrán servirse de los bienes destinados al uso común, siempre que los utilicen según su naturaleza, ubicación y destino ordinario, según lo dispuesto en este Reglamento y en las decisiones que al respecto tomen los Órganos de Administración. Los propietarios y las personas por las cuales éstos son civilmente

responsables, están obligados a poner en la conservación de los bienes comunes la máxima diligencia y cuidado, a responder hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos. - - - - -

**ARTÍCULO 21. - CLASIFICACIÓN.** Los Bienes Comunes se clasifican así: - - - - -

a) BIENES COMUNES ESENCIALES - - - - -

b) BIENES COMUNES NO ESENCIALES ~~~~~

c) BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO ~~~~~

**ARTÍCULO 22. - BIENES COMUNES ESENCIALES.** Son aquellos bienes o partes del Edificio indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del mismo, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. En **el EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL**, se consideran Bienes Comunes Esenciales, los siguientes: ~~~~~

1. El terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos. ~~~~~
2. La estructura del Edificio conformada por los cimientos, las columnas, los muros externos o de fachada, las losas de entepiso y el sistema de circulación vertical del Edificio. ~~~~~
3. Todo el sistema de recepción, conducción y disposición de aguas lluvias, como canales, tubos, etc. ~~~~~
4. Todo el sistema general de redes de acueducto, tuberías, desagües, alcantarillado o sumideros, hasta la entrada de cada unidad privada.
5. Las instalaciones generales de energía eléctrica internas, existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión, para acometida o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de las oficinas y locales comerciales que conforman el Edificio, incluido el alumbrado comunal. ~~~~~
6. Los halles de circulación, indispensables para aprovechamiento de bienes privados. ~~~~~
7. Las zonas de circulación y maniobras del área de parqueaderos. ~~~~~



8. El techo del Edificio y las losas que  
 - - - - sirven de cubierta a cualquier nivel.

**ARTÍCULO 23. - BIENES COMUNES NO ESENCIALES.** Se consideran bienes comunes no esenciales, aquellos no clasificados como

bienes comunes esenciales en el presente Reglamento. También se consideran bienes comunes no esenciales, los bienes de dotación u ornato del Edificio, esto es, aquellos bienes que aunque muebles por naturaleza se reputan como parte esencial del inmueble por estar destinados al servicio y funcionamiento del mismo, tal es el caso de los contadores de agua hasta la entrada a cada unidad privada; los contadores de energía de las zonas comunes; el recipiente para basuras; los demás elementos de la infraestructura eléctrica constituida por las redes internas públicas que van desde el punto de derivación autorizado por EMCALI ESP., hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión, ubicado en la caja con bornera para acometida aérea, en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores. **PARÁGRAFO.** Los bienes de dotación del Edificio, tal como se indicó, son del dominio común e indivisible de todos los propietarios, pero podrán ser enajenados o desechados para efectos de su reemplazo, por desuetud, desperfectos, reparaciones o reformas necesarias para su mejor funcionamiento, mediante decisión tomada por el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. - - - -

**ARTÍCULO 24.- BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. CONCEPTO Y RÉGIMEN ESPECIAL.** Son BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO, aquellos que siendo comunes, por razón de su ubicación, colindancia y acceso, su uso exclusivo se asigna por todo el tiempo que dure la Copropiedad, a los propietarios de una determinada unidad privada. En relación con dichos bienes comunes y salvo las excepciones consagradas en este Reglamento para los pisos 2º, 9º, 10º, 11º y 12º,



se imponen a los propietarios y usuarios de las unidades privadas a los cuales se les ha asignado dicho uso, las siguientes obligaciones: ~~~~~

- a. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones o cerramientos sobre o bajo dichos bienes. ~~~~~
- b. No cambiar su destinación. ~~~~~
- c. Hacerse cargo del mantenimiento, vigilancia, gastos de sostenimiento, servicios públicos, dotación y reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. ~~~~~

**PARÁGRAFO 1:** Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del literal c del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del Edificio, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor. **PARÁGRAFO 2:** En ningún caso la propietaria inicial, podrá vender el

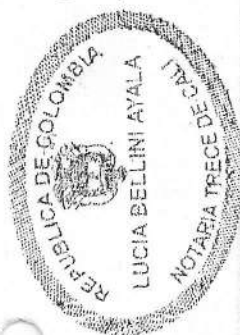
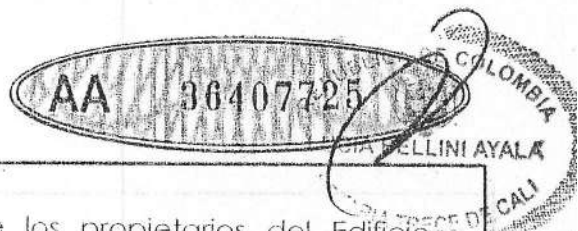
derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes, pero sí reasignarlo a otras unidades en caso de presentarse la subdivisión de los pisos 2º, 9º, 10º, 11º y 12º.

**PARÁGRAFO 3:** La zona de circulación común cuyo uso exclusivo se asigna a los propietarios de las Oficinas de los pisos 2º, 9º, 10º, 11º y 12º, podrá integrarse físicamente al área de dichas oficinas como área de recibo, mediante la instalación de una división colindante con el hall de ascensores. **PARÁGRAFO 4:**

Los propietarios de Oficinas a las cuales se les haya asignado el uso exclusivo sobre terrazas comunes, están obligados a permitir el acceso a dichas terrazas, del personal de la administración o de contratistas suyos, para efectos de realizar inspecciones o reparaciones en ellas, cuando correspondieren a la copropiedad o para acceder a través de ellas, a otras zonas comunes o para realizar mantenimiento de las fachadas del Edificio o de los ductos o buitriones comunes de instalaciones. ~~~~~

**ARTÍCULO 25. - SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES.** El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes, serán de cargo de





la totalidad de los propietarios del Edificio,  
para lo cual contribuirán con las expensas  
comunes en la forma y proporciones  
establecidas en el presente reglamento.  
Cuando se trate de expensas comunes

necesarias ordinarias o extraordinarias, que graven solo a un grupo específico de  
propietarios (SECTOR OFICINAS o SECTOR COMERCIO), la erogación se deberá  
aprobar con las mayorías establecidas con base en los porcentajes definidos en  
los MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN de que tratan los **Artículos 27 y 32 de este**  
**Reglamento**, y los respectivos propietarios contribuirán con las expensas  
específicas en la misma proporción. - - - - -

**ARTÍCULO 26. - DESAFECTACIÓN DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES.** De  
conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, previa autorización de las  
autoridades municipales competentes de conformidad con las normas  
urbanísticas vigentes, la Asamblea General con el voto favorable de un número  
plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta  
por ciento (70%) de los **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD** del Edificio, podrá  
desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales  
pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como  
efecto de la constitución del presente régimen de propiedad horizontal. En todo  
caso, la desafectación de parqueaderos de visitantes o de usuarios, estará  
condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con  
la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables  
en la ciudad de Cali. **PARÁGRAFO 1:** Sobre los bienes privados que surjan como  
efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse  
todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho  
ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la  
propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el Administrador del Edificio actuará  
de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de

desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el presente Reglamento. **PARÁGRAFO 2:** No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables, tal es el caso de los bienes y equipos de dotación del Edificio, los cuales podrán ser enajenados o desechados para efectos de su reemplazo, por desuetud, desperfectos, reparaciones o reformas necesarias para su mejor funcionamiento, mediante decisión tomada por el Consejo de Administración. **PARÁGRAFO 3:** La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de Propietarios y las aprobaciones que haya sido indispensable obtener para tal efecto. Una vez otorgada dicha escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD y en los MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Edificio. En este caso los COEFICIENTES Y MÓDULOS se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de la Ley 675 de 2001 y el presente reglamento. - - - - -

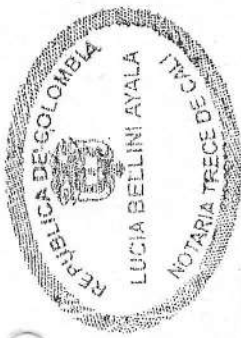
## \*\*\*\*\* CAPÍTULO VIII \*\*\*\*\*

### DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS

### \*\*\*\*\* EXPENSAS COMUNES \*\*\*\*\*

**ARTÍCULO 27. - COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.** En cumplimiento de lo previsto en los Artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001 y considerando la circunstancia del desarrollo por etapas del Edificio, se establecen con carácter provisional, los siguientes COEFICIENTES DE COPROPIEDAD de los bienes privados de la Primera Etapa, los cuales se calcularon así: El área privada de las Oficinas se multiplicó.





por el factor 3.5 y la de los Locales Comerciales por el factor 5.5. Lo anterior con el fin de diferenciar las unidades privadas según su destinación y características. Luego los valores unitarios se sumaron para obtener un gran total

equivalente al 100% y cada uno se dividió por el gran total para obtener los coeficientes individuales.

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

| UNIDAD PRIVADA | AREA M2. | COEFICIENTE % |  |
|----------------|----------|---------------|--|
| PISO 1         |          |               |  |
| Local 1        | 356,43   | 7,5942        |  |
| Local 2        | 315,26   | 6,7170        |  |
| Local 3        | 150,97   | 3,2166        |  |
| PISO 2         |          |               |  |
| Oficina 1      | 271,96   | 3,8874        |  |
| Oficina 2      | 374,75   | 5,0811        |  |
| PISO 3         |          |               |  |
| Oficina 1      | 52,27    | 0,7087        |  |
| Oficina 2      | 52,76    | 0,7153        |  |
| Oficina 3      | 47,33    | 0,6417        |  |
| Oficina 4      | 49,95    | 0,6772        |  |
| Oficina 5      | 106,54   | 1,4445        |  |
| Oficina 6      | 99,75    | 1,3525        |  |
| Oficina 7      | 66,18    | 0,8973        |  |
| Oficina 8      | 92,61    | 1,2557        |  |
| Oficina 9      | 62,29    | 0,8446        |  |
| PISO 4         |          |               |  |
| Oficina 1      | 52,59    | 0,7130        |  |
| Oficina 2      | 52,75    | 0,7152        |  |
| Oficina 3      | 47,33    | 0,6417        |  |
| Oficina 4      | 49,95    | 0,6772        |  |
| Oficina 5      | 106,54   | 1,4445        |  |
| Oficina 6      | 65,94    | 0,8941        |  |
| Oficina 7      | 65,93    | 0,8939        |  |
| Oficina 8      | 66,22    | 0,8978        |  |
| Oficina 9      | 64,93    | 0,8804        |  |
| PISO 5         |          |               |  |
| Oficina 1      | 52,59    | 0,7130        |  |
| Oficina 2      | 52,75    | 0,7152        |  |
| Oficina 3      | 47,33    | 0,6417        |  |
| Oficina 4      | 49,95    | 0,6772        |  |
| Oficina 5      | 106,54   | 1,4445        |  |
| Oficina 6      | 65,94    | 0,8941        |  |
| Oficina 7      | 65,93    | 0,8939        |  |
| Oficina 8      | 66,22    | 0,8978        |  |
| Oficina 9      | 64,93    | 0,8804        |  |
| PISO 6         |          |               |  |
| Oficina 1      | 52,59    | 0,7130        |  |

| UNIDAD         | AREA           | COEFICIENTE     |  |
|----------------|----------------|-----------------|--|
| PRIVADA        | M2.            | %               |  |
| Oficina 2      | 52,75          | 0,7152          |  |
| Oficina 3      | 47,33          | 0,6417          |  |
| Oficina 4      | 49,95          | 0,6772          |  |
| Oficina 5      | 106,54         | 1,4445          |  |
| Oficina 6      | 65,94          | 0,8941          |  |
| Oficina 7      | 65,93          | 0,8939          |  |
| Oficina 8      | 66,22          | 0,8978          |  |
| Oficina 9      | 64,93          | 0,8804          |  |
| <b>PISO 7</b>  |                |                 |  |
| Oficina 1      | 222,79         | 3,0207          |  |
| Oficina 2      | 254,47         | 3,4502          |  |
| Oficina 3      | 133,81         | 1,8143          |  |
| <b>PISO 8</b>  |                |                 |  |
| Oficina 1      | 614,65         | 8,3338          |  |
| <b>PISO 9</b>  |                |                 |  |
| Oficina 1      | 614,65         | 8,3338          |  |
| <b>PISO 10</b> |                |                 |  |
| Oficina 1      | 614,65         | 8,3338          |  |
| <b>PISO 11</b> |                |                 |  |
| Oficina 1      | 614,65         | 8,3338          |  |
| <b>PISO 12</b> |                |                 |  |
| Oficina 1      | 490,16         | 6,6459          |  |
| <b>TOTAL</b>   | <b>7375,42</b> | <b>100,0000</b> |  |

**ARTÍCULO 28. - ALCANCE DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.** Los

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes.
2. El porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados debe contribuir con la **reconstrucción** del Edificio, en el caso previsto en el Parágrafo 1º. del Artículo 13 de la Ley 675 de 2001.
4. La proporción que a cada propietario corresponde en el importe de la **Indemnización** proveniente de los seguros, en el evento en que no fuere procedente la reconstrucción del Edificio.

**ARTÍCULO 29. - MODIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.** Con excepción de lo previsto para la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal como consecuencia de la construcción de la Segunda Etapa del Proyecto o de la subdivisión de los pisos 2º, 9º, 10º, 11º y 12º, que como antes se indicó la hará la





sociedad CAIMA S.A., sin requerir de autorización previa de ningún órgano de la Copropiedad, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el

setenta por ciento (70%) de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD del Edificio, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de dichos coeficientes, en los siguientes eventos: \*\*\*\*\*

1. Si en su cálculo se hubiere incurrido en errores aritméticos o no se hubieren tenido en cuenta los parámetros legales para su fijación. \*\*\*\*\*
2. Cuando el Edificio se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexion al mismo. \*\*\*\*\*
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Edificio. \*\*\*\*\*
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

**ARTÍCULO 30. - PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.** Los propietarios de los bienes privados del Edificio estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el presupuesto que la Asamblea General de Propietarios apruebe anualmente para la respectiva vigencia, en la forma y en las proporciones establecidas en los **Artículos 27 y 32** de este Reglamento. **PARÁGRAFO:** Salvo disposición expresa de la Asamblea, las expensas comunes necesarias o de carácter ordinario, deberán ser cubiertas por los propietarios el Edificio, anticipadamente dentro de los primeros diez (10) días de cada mes. \*\*\*\*\*

**ARTÍCULO 31. - CONCEPTO DE LOS MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN Y CRITERIOS**

**PARA SU CÁLCULO Y APLICACIÓN.** Los Módulos de Contribución, son los índices que establecen la participación con la que cada uno de los propietarios de bienes privados del Edificio debe contribuir a las expensas comunes necesarias, causadas por la administración de los bienes y servicios comunes. Estos MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN se clasifican en tres, a saber: MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS GENERALES; MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR OFICINAS y MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR COMERCIO. ~~~~~

El cálculo de los Módulos de Contribución se hizo con los siguientes criterios:

**A) MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS,**

**GENERALES:** Se aplica a la totalidad de las unidades privadas del Edificio y

sirve para calcular la proporción con la que cada propietario contribuirá al pago de las expensas comunes necesarias de carácter general, tales como: Honorarios o salarios del Administrador, del revisor fiscal y del personal de la oficina de administración; la contabilidad de la copropiedad; la papelería; el mantenimiento y reparación de las fachadas y cubiertas del Edificio; el mantenimiento y vigilancia de las zonas comunes del primer piso del edificio (excluyendo el hall de ascensores que sirve a las oficinas); el mantenimiento, administración y vigilancia de los parqueaderos y de los bienes y equipos comunes localizados en los sótanos del Edificio; el mantenimiento, reparación y reposición de los siguientes bienes: a) el ascensor No. 4, localizado al lado de la escalera de emergencia; b) el tanque de reserva de agua potable; c) el sistema de bombeo y presión constante; d) el tanque y la red contra incendio; e) la ventilación mecánica de los sótanos; f) la planta eléctrica; g) la infraestructura general del sistema de aires acondicionados (torres de enfriamiento, bombas, tubería de

AA

36407728



conducción, etc); los servicios públicos de la oficina de la administración, las primas de seguros obligatorios de la Edificación y el Fondo de Imprevistos. Su cálculo se hizo con base en el área

privada de cada unidad de dominio particular o exclusivo. h) La escalera de emergencia y su sistema de ventilación. **PARÁGRAFO:** Dado que la enumeración de los gastos que constituyen el Módulo de contribución de expensas comunes necesarias de carácter general no es taxativa, para efectos de la elaboración del presupuesto, deberán considerarse dentro de este Módulo, los **bienes y servicios comunes que benefician a la totalidad** de las unidades privadas del Edificio, sin importar el sector al que pertenezcan.

- B) **MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR OFICINAS.** Este Módulo se aplica a la totalidad de las unidades privadas denominadas OFICINAS; cubre los gastos específicos de dicho sector, tales como: aseo, vigilancia, servicios públicos y el mantenimiento de bienes, equipos y zonas comunes, destinados a uso de las OFICINAS, tal es el caso de la batería de los tres ascensores y de las áreas de circulación que sirven a las oficinas, los salones, depósitos, cocinetas, circulación y baterías de baños de cada piso, siempre y cuando su uso exclusivo no haya sido asignado a una oficina en particular. Cubre también las primas de seguros de los equipos y máquinas comunes cuyo uso exclusivo corresponde al SECTOR DE OFICINAS. Su cálculo se hizo con base en el área de cada unidad privada. **PARÁGRAFO:** Dado que la enumeración de los gastos que constituyen el Módulo de contribución del SECTOR OFICINAS no es taxativa, para efectos de la elaboración del presupuesto de gastos de este Módulo, deberán considerarse dentro del



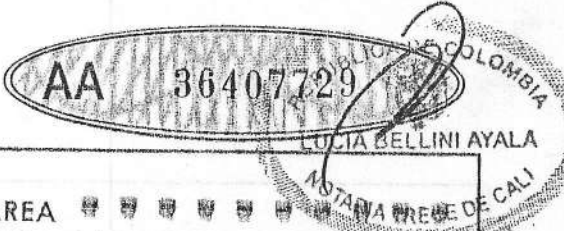
mismo, los bienes y servicios comunes que beneficien a la totalidad de las unidades privadas que comprenden dicho sector.

C) **MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES NECESARIOS DEL SECTOR COMERCIO.** Se aplica a la totalidad de los **LOCALES COMERCIALES** exteriores. Comprende gastos específicos de este sector, derivados de la vigilancia de las áreas comunes que sirven específicamente a estas unidades y la publicidad. Su cálculo se hizo con base en el área privada de cada Local. **PARÁGRAFO:** Dado que la enumeración de los gastos que constituyen el Módulo de Contribución de gastos comunes necesarios del sector comercio no es taxativa, para efectos de la elaboración del presupuesto de gastos de este Módulo, deberán considerarse dentro del mismo, los bienes y servicios comunes que beneficien a la totalidad de las unidades privadas que desarrollen actividades de comercio en la parte exterior del Edificio.

**ARTÍCULO 32. - PORCENTAJES DE LOS MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN.** Los porcentajes de los Módulos de Contribución para el pago de gastos comunes, serán los que se indican a continuación, los cuales se calcularon con los criterios enunciados en el Artículo 31.

**MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES NECESARIOS, GENERALES**

| UNIDAD PRIVADA | AREA M2. | COEFICIENTE % |
|----------------|----------|---------------|
| PISO 1         |          |               |
| Local 1        | 356,43   | 4,8327        |
| Local 2        | 315,26   | 4,2745        |
| Local 3        | 150,97   | 2,0469        |
| PISO 2         |          |               |
| Oficina 1      | 271,96   | 3,6874        |
| Oficina 2      | 374,75   | 5,0811        |
| PISO 3         |          |               |
| Oficina 1      | 52,27    | 0,7087        |
| Oficina 2      | 52,76    | 0,7153        |
| Oficina 3      | 47,33    | 0,6417        |
| Oficina 4      | 49,95    | 0,6772        |
| Oficina 5      | 106,54   | 1,4445        |
| Oficina 6      | 99,75    | 1,3525        |
| Oficina 7      | 66,18    | 0,8973        |



| UNIDAD PRIVADA | AREA M2. | COEFICIENTE % |
|----------------|----------|---------------|
| Oficina 8      | 92,61    | 1,2557        |
| Oficina 9      | 62,29    | 0,8446        |
| PISO 4         |          |               |
| Oficina 1      | 52,59    | 0,7130        |
| Oficina 2      | 52,75    | 0,7152        |
| Oficina 3      | 47,33    | 0,6417        |
| Oficina 4      | 49,95    | 0,6772        |
| Oficina 5      | 106,54   | 1,4445        |

| UNIDAD PRIVADA | AREA M2. | COEFICIENTE % |
|----------------|----------|---------------|
| Oficina 6      | 65,94    | 0,8941        |
| Oficina 7      | 65,93    | 0,8939        |
| Oficina 8      | 66,22    | 0,8978        |
| Oficina 9      | 64,93    | 0,8804        |
| PISO 5         |          |               |
| Oficina 1      | 52,59    | 0,7130        |
| Oficina 2      | 52,75    | 0,7152        |
| Oficina 3      | 47,33    | 0,6417        |
| Oficina 4      | 49,95    | 0,6772        |
| Oficina 5      | 106,54   | 1,4445        |
| Oficina 6      | 65,94    | 0,8941        |
| Oficina 7      | 65,93    | 0,8939        |
| Oficina 8      | 66,22    | 0,8978        |
| Oficina 9      | 64,93    | 0,8804        |
| PISO 6         |          |               |
| Oficina 1      | 52,59    | 0,7130        |
| Oficina 2      | 52,75    | 0,7152        |
| Oficina 3      | 47,33    | 0,6417        |
| Oficina 4      | 49,95    | 0,6772        |
| Oficina 5      | 106,54   | 1,4445        |
| Oficina 6      | 65,94    | 0,8941        |
| Oficina 7      | 65,93    | 0,8939        |
| Oficina 8      | 66,22    | 0,8978        |
| Oficina 9      | 64,93    | 0,8804        |
| PISO 7         |          |               |
| Oficina 1      | 222,79   | 3,0207        |
| Oficina 2      | 254,47   | 3,4502        |
| Oficina 3      | 133,81   | 1,8143        |
| PISO 8         |          |               |
| Oficina 1      | 614,65   | 8,3338        |
| PISO 9         |          |               |
| Oficina 1      | 614,65   | 8,3338        |
| PISO 10        |          |               |
| Oficina 1      | 614,65   | 8,3338        |
| PISO 11        |          |               |
| Oficina 1      | 614,65   | 8,3338        |
| PISO 12        |          |               |
| Oficina 1      | 490,16   | 6,6459        |
| TOTAL          | 7375,42  | 100,0000      |

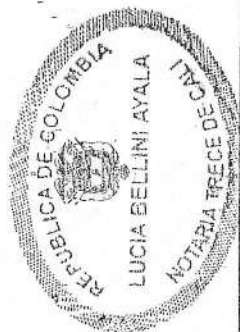
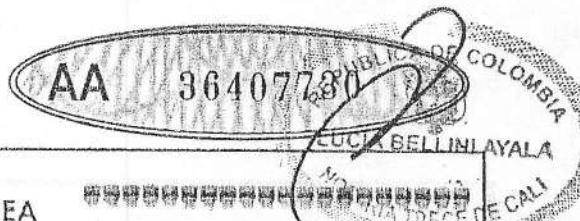


MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR

OFICINAS.

| AREA          | M2.    | %      |
|---------------|--------|--------|
| <b>PISO 2</b> |        |        |
| Oficina 1     | 271,96 | 4,1503 |
| Oficina 2     | 374,75 | 5,7190 |
| <b>PISO 3</b> |        |        |
| Oficina 1     | 52,27  | 0,7977 |
| Oficina 2     | 52,76  | 0,8052 |
| Oficina 3     | 47,33  | 0,7223 |
| Oficina 4     | 49,95  | 0,7623 |
| Oficina 5     | 106,54 | 1,6259 |
| Oficina 6     | 99,75  | 1,5223 |
| Oficina 7     | 66,18  | 1,0100 |
| Oficina 8     | 92,61  | 1,4133 |
| Oficina 9     | 62,29  | 0,9506 |
| <b>PISO 4</b> |        |        |
| Oficina 1     | 52,59  | 0,8026 |
| Oficina 2     | 52,75  | 0,8050 |
| Oficina 3     | 47,33  | 0,7223 |
| Oficina 4     | 49,95  | 0,7623 |
| Oficina 5     | 106,54 | 1,6259 |
| Oficina 6     | 65,94  | 1,0063 |
| Oficina 7     | 65,93  | 1,0061 |
| Oficina 8     | 66,22  | 1,0106 |
| Oficina 9     | 64,93  | 0,9909 |
| <b>PISO 5</b> |        |        |
| Oficina 1     | 52,59  | 0,8026 |
| Oficina 2     | 52,75  | 0,8050 |
| Oficina 3     | 47,33  | 0,7223 |
| Oficina 4     | 49,95  | 0,7623 |
| Oficina 5     | 106,54 | 1,6259 |
| Oficina 6     | 65,94  | 1,0063 |
| Oficina 7     | 65,93  | 1,0061 |
| Oficina 8     | 66,22  | 1,0106 |
| Oficina 9     | 64,93  | 0,9909 |
| <b>PISO 6</b> |        |        |
| Oficina 1     | 52,59  | 0,8026 |
| Oficina 2     | 52,75  | 0,8050 |
| Oficina 3     | 47,33  | 0,7223 |
| Oficina 4     | 49,95  | 0,7623 |
| Oficina 5     | 106,54 | 1,6259 |
| Oficina 6     | 65,94  | 1,0063 |
| Oficina 7     | 65,93  | 1,0061 |
| Oficina 8     | 66,22  | 1,0106 |
| Oficina 9     | 64,93  | 0,9909 |
| <b>PISO 7</b> |        |        |
| Oficina 1     | 222,79 | 3,3999 |
| Oficina 2     | 254,47 | 3,8834 |
| Oficina 3     | 133,81 | 2,0420 |
| <b>PISO 8</b> |        |        |
| Oficina 1     | 614,65 | 9,3800 |
| <b>PISO 9</b> |        |        |
| Oficina 1     | 614,65 | 9,3800 |





|           | AREA    |          |  |
|-----------|---------|----------|--|
| PISO 10   | M2.     | %        |  |
| Oficina 1 | 614,65  | 9,3800   |  |
| PISO 11   |         |          |  |
| Oficina 1 | 614,65  | 9,3800   |  |
| PISO 12   |         |          |  |
| Oficina 1 | 490,16  | 7,4802   |  |
| TOTAL     | 6552,76 | 100,0000 |  |

## MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR

|         | AREA   |          |  |
|---------|--------|----------|--|
| PISO 1  | M2.    | %        |  |
| Local 1 | 356,43 | 43,3265  |  |
| Local 2 | 315,26 | 38,3220  |  |
| Local 3 | 150,97 | 18,3514  |  |
| TOTAL   | 822,66 | 100,0000 |  |

### ARTÍCULO 33. - SOLIDARIDAD EN EL PAGO DE EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS.

De conformidad con lo previsto en el Artículo 296 de la Ley 675 de 2001, existirá solidaridad en el pago de las expensas comunes ordinarias, entre las siguientes personas: a) El propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado y b) El propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

**PARÁGRAFO 1:** Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. **PARÁGRAFO 2:** En la escritura de transferencia de dominio de un bien privado del Edificio, el notario exigirá el Paz y Salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la Copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia así como, de la respectiva solicitud presentada al Administrador de la Copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la Copropiedad. **PARÁGRAFO 3:** La

obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Edificio, se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. - - - - -

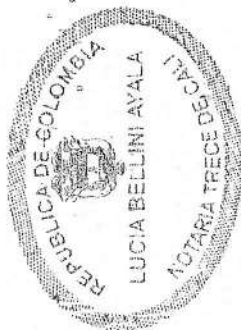
**ARTÍCULO 34. - INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas comunes necesarias, causará intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, certificada por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la Asamblea General de Propietarios por mayoría de los votos presentes, definida con base en los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, establezca un interés inferior. **PARÁGRAFO 1:** Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el Edificio. El acta de la Asamblea General de Propietarios incluirá los propietarios que se encuentren en mora. **PARÁGRAFO 2:** La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios y atendiendo las directrices de la jurisprudencia constitucional al respecto. - - - - -

**ARTÍCULO 35. - MÉRITO EJECUTIVO - PROCEDIMIENTO.** Las contribuciones a cargo de los propietarios, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea con las formalidades previstas en este Reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva.

**PARÁGRAFO 1:** Cuando sea del caso adelantar ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, el Administrador debe proceder de inmediato nombrando un Abogado para el cobro judicial, siendo de cargo del propietario moroso las costas y gastos de la cobranza y los correspondientes honorarios del Abogado. **PARÁGRAFO 2:** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la Copropiedad para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias con sus correspondientes intereses, se presentarán al Juez competente como anexos a la respectiva demanda, el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la Persona Jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de

AA

36407731



la obligación que será solamente el  
expedido por el Administrador sin ningún  
requisito ni procedimiento adicional y copia  
del certificado de intereses expedido por la  
Superintendencia Financiera o en la forma o

por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento o  
del acta de asamblea de propietarios que autorice un interés inferior.  
**PARÁGRAFO 3:** La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará  
supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de  
conflictos previstos en la Ley.

## CAPÍTULO IX

### RÉGIMEN FINANCIERO Y PRESUPUESTO

**ARTÍCULO 36. - ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO.** La distribución  
de los gastos se hará mediante el sistema de presupuesto conforme a las  
siguientes reglas:

- a. Cada año, antes del 31 de enero, el Administrador elaborará un proyecto  
de presupuesto de ingresos y egresos, en el que se calcule el valor  
probable de las expensas ordinarias que se habrán de causar en el  
siguiente período presupuestal. En la elaboración de dicho presupuesto  
se tendrá en cuenta el resultado del ejercicio anterior (déficit o superávit),  
lo dispuesto en este Reglamento sobre **Fondo de Imprevistos** y la  
**sectorización del Edificio**. El valor total de las expensas Comunes  
necesarias, será dividido entre los propietarios de acuerdo con los  
**MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN** de que trata el **Artículo 32o** de este  
Reglamento.
- b. Los recursos de cada **SECTOR** del Edificio, deberán precisarse dentro del  
presupuesto anual para ser cubiertos por los propietarios del respectivo  
sector, de acuerdo con los referidos **MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN**.



- c. Copia del proyecto de presupuesto, debidamente discriminado por módulos o sectores, será enviada a cada uno de los propietarios, por lo menos con quince (15) días calendario de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea General de Propietarios, en sesión ordinaria.
- d. La Asamblea General de Propietarios, en su reunión ordinaria anual, deliberará discutirá y aprobará como punto preferente, el presupuesto de expensas comunes y su distribución entre los sectores que conforman el Edificio. Para tal aprobación se requiere la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión. - - - - -
- e. El presupuesto así aprobado se entregará a la Administración y los propietarios estarán obligados a cubrir las cuotas que les correspondan, en forma anticipada, tal como lo prevé este Reglamento, o por los períodos que para cada ejercicio anual fije la misma Asamblea. - - -
- f. El presupuesto aprobado por la Asamblea tendrá vigencia desde el 1.º de abril hasta el 31 de marzo del siguiente año. - - - - -

**ARTÍCULO 37. - PRESUPUESTO PROVISIONAL.** Si transcurriere el mes de marzo sin que la Asamblea General de Propietarios se haya reunido o habiéndose reunido no hubiere aprobado el presupuesto discriminado presentado por el administrador a su consideración y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, el presupuesto discriminado, aprobado por la Asamblea General de Propietarios para el ejercicio anterior, aumentado en un porcentaje igual al Índice Anual Total de Precios al Consumidor (IPC) del año anterior, establecido por la autoridad competente, tendrá vigencia provisional; por lo tanto, todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Administrador. - - - - -

**ARTÍCULO 38. - DÉFICIT PRESUPUESTAL.** Cuando las partidas presupuestadas resultaren insuficientes, o no ingresaren efectivamente por cualquier causa a los fondos de la Copropiedad, el Administrador convocará inmediatamente a una

=====

AA

36407732



Asamblea Extraordinaria, la cual deberá aprobar los ajustes necesarios, e indicar la forma y oportunidad de su pago. - - -

**ARTÍCULO 39. - CUOTAS EXTRAORDINARIAS.** La Asamblea General de Propietarios podrá

decretar cuotas extraordinarias para atender gastos imprevistos generales que no pudieren ser cubiertos con las reservas creadas para tal fin. Para decretar cuotas extraordinarias o expensas comunes diferentes de las necesarias, que superen cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, se requerirá del voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el 70% de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD que integran el Edificio. Las cuotas extraordinarias para atender expensas comunes especiales que afectan solo a un grupo o sector específico de propietarios y cuyo valor supere cuatro veces el valor de las expensas necesarias mensuales, se aprobarán con el voto favorable del 70% de los derechos del respectivo grupo de propietarios, determinado con base en los MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN previstos en el Artículo 32o. del presente Reglamento. - - -

#### CAPÍTULO X

#### SEGUROS

**ARTÍCULO 40. - SEGUROS DEL EDIFICIO.** EL EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL deberá permanecer asegurado en su totalidad, contra incendio, terremoto, riesgos de la naturaleza y los causados por el hombre, accidental o intencionalmente, tales como actos terroristas y subversivos). El valor asegurado deberá cubrir todo riesgo de pérdidas patrimoniales a que puedan estar expuestos los bienes comunes de la Copropiedad y el valor de reconstrucción, incluyendo la adecuación a las normas de sismo resistencia o reposición a nuevo, en una Compañía de Seguros autorizada por la Superintendencia Financiera. **PARÁGRAFO 1:** Los inmuebles, maquinaria y equipo, deben permanecer asegurados contra daños reales y patrimoniales (El valor asegurado

deberá corresponder al valor de reconstrucción y reposición, conforme a los acabados del Edificio, incluyendo la adecuación a las normas de sismo resistencia a la fecha del siniestro y el valor de reposición a nuevo de la maquinaria y equipo y en lo posible debe contemplarse el aseguramiento de la adecuación o reposición del terreno en caso de destrucción parcial o total. Adicionalmente el seguro debe contener la cobertura amplia de responsabilidad civil contractual y extra contractual ante terceros, propietarios y usuarios del Edificio. También debe asegurarse toda la maquinaria y equipo en una póliza de seguro de rotura de maquinaria y de daños y hurto para los equipos eléctricos, mecánicos y electrónicos. **PARÁGRAFO 2:** Estos seguros se contratarán a nombre de la Persona Jurídica que nace en virtud del presente Reglamento, pero en el interés asegurable deben aparecer como asegurados y beneficiarios en los bienes comunes, los propietarios conjuntamente. La contratación de los seguros la hará el Administrador de la copropiedad, previa autorización por parte del Consejo de Administración. La omisión de este trámite será considerada como falta grave por parte del Administrador, quien responderá jurídicamente por los perjuicios patrimoniales que se les causen a los propietarios por la falta de gestión en este aspecto. **PARÁGRAFO 3:** Corresponderá al Consejo de Administración y/o al Administrador, proponer a la Asamblea la contratación de seguros adicionales para la copropiedad, cuando lo estime conveniente. **PARÁGRAFO 4:** La cuantía de las pólizas de seguro será determinada anualmente por la Asamblea General de Propietarios, teniendo en cuenta el valor real de la edificación y de los bienes, equipos, instalaciones, estructuras y servicios del Edificio. Si la Asamblea omitiere hacer tal fijación anual, la hará el Administrador de la Copropiedad, quien tendrá a su cuidado la renovación de los seguros en cuantías suficientes, en orden a que sea la Compañía Aseguradora quien indemnice totalmente los siniestros. **PARÁGRAFO 5:** Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del Edificio, en los casos que ésta sea



AA 36407738



procedente, en los términos de los Artículos  
y 14 de la Ley 675 de 2001. Si el Edificio no fuere  
reconstruido, el importe de la indemnización se  
distribuirá en proporción al derecho de cada  
propietario de bienes privados, de

conformidad con los referidos COEFICIENTES DE COPROPIEDAD y con las normas  
legales aplicables. - - - - -

**ARTÍCULO 41. - RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA.** Se procederá a la  
reconstrucción del Edificio en los siguientes eventos: \_\_\_\_\_

1. Cuando la destrucción o deterioro fuere inferior al setenta y cinco por  
ciento (75%) de su valor comercial. \_\_\_\_\_
2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco  
por ciento (75%) del Edificio, la Asamblea General decida reconstruirlo  
con el voto favorable de un número plural de propietarios que  
representen al menos el setenta por ciento (70%) de los COEFICIENTES DE  
COPROPIEDAD. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO 1:** Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los  
propietarios de acuerdo con sus COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. **PARÁGRAFO 2:**  
Reconstruido el Edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas  
condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada  
haya sido satisfecha. **PARÁGRAFO 3:** Habrá obligación de reconstrucción del  
Edificio cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en  
los términos del artículo 10 de la Ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO 4:** La  
reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los  
planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo  
previamente la autorización de la entidad competente. **PARÁGRAFO 5:** Se  
faculta al Administrador para efectuar la reclamación por los siniestros ante la o  
las Compañías de Seguros y para proceder, previo visto bueno del Consejo de  
Administración, a aplicar los dineros provenientes de la o las respectivas

indemnizaciones a la reconstrucción de la edificación o a la reposición de los bienes, en los términos del presente artículo. \_\_\_\_\_

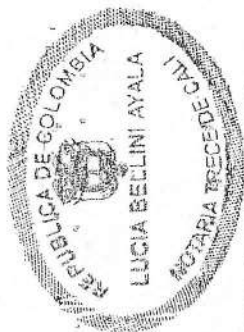
**ARTÍCULO 42. - RECONSTRUCCIÓN PARCIAL.** Cuando la destrucción o deterioro afecte una o varias unidades privadas, corresponderá a los propietarios de las mismas, proceder a su reconstrucción. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el **EDIFICIO**, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD**. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de la Ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO 1:**

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

**PARÁGRAFO 2:** Se faculta al Administrador para efectuar la reclamación por los siniestros ante la o las Compañías de Seguros y para proceder, previo visto bueno del Consejo de Administración, a aplicar los dineros provenientes de la o las respectivas indemnizaciones a la reconstrucción de la edificación o a la reposición de los bienes, en los términos del presente artículo. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 43. - SEGUROS DE LAS UNIDADES PRIVADAS.** Es potestativo de los propietarios de las unidades privadas constituir pólizas de seguros que cubran la **parte no asegurada** de dichas unidades contra los riesgos de incendio y terremoto, en orden a garantizar la reconstrucción total de las mismas.

**PARÁGRAFO:** Cada propietario de unidad privada del Edificio, deberá informar periódicamente a la Administración de la Copropiedad sobre la existencia y vigencia de las pólizas de seguros de sus bienes de dominio particular, entregando a la misma, copia de las pólizas respectivas y sus correspondientes renovaciones, con el fin de evitar cualquier forma de coexistencia de seguros que prohíba la ley o la póliza general, el sobreseguro y el infraseguro. \_\_\_\_\_



## MEJORAS, REPARACIONES Y MODIFICACIONES

### ARTÍCULO 44. - MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS

**BIENES COMUNES.** Cuando sea conveniente o necesario a juicio de la Asamblea efectuar mejoras voluntarias en los Bienes Comunes, se

observará el siguiente procedimiento: \_\_\_\_\_

1. Si la Asamblea General ya hubiere aprobado la modificación o mejora, y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos, el Administrador realizará los estudios técnicos necesarios, y con el visto bueno del Consejo de Administración, procederá a su ejecución. \_\_\_\_\_
2. Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones voluntarias no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado, el respectivo proyecto, con una propuesta sobre la forma de distribución de sus costos, deberá someterse al estudio y aprobación de la Asamblea General de Propietarios. Para tal efecto, si la cuantía de la obra fuere superior a cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales ordinarias, para su aprobación, se requerirá mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD** que integran el Edificio. Si la cuantía de las modificaciones o mejoras fuere inferior a cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales ordinarias, se requerirá la mayoría absoluta de los **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD** representados en la respectiva reunión. \_\_\_\_\_

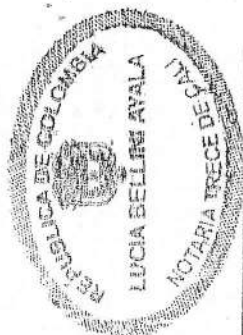
**ARTÍCULO 45. - REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.** Es función de la Asamblea de Propietarios aprobar las reparaciones en los Bienes Comunes, de acuerdo con propuesta que sobre el particular habrá de presentarle el Administrador. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias o urgentes por inminente peligro de salubridad de sus moradores, el Administrador podrá autorizar su inmediata realización sin esperar órdenes o autorizaciones del Consejo de Administración o de la Asamblea General de Propietarios. \_\_\_\_\_



**ARTÍCULO 46. - MODIFICACIONES EN LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO.** Con las excepciones previstas en este Reglamento relacionadas con la posible subdivisión de los pisos 2º, 9º, 10º, 11º y 12º, en ningún caso podrán hacerse modificaciones en los bienes de dominio particular o exclusivo, que tengan como consecuencia el surgimiento de nuevas unidades privadas, o que impliquen la remoción, merma o el cambio, así sea leve, de muros estructurales, columnas, losas de entrepiso, fachadas, cubiertas y presentación interna o externa del Edificio. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 47. - PROCEDIMIENTO PARA CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS O REPARACIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO.** Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en sus bienes de dominio particular las reparaciones por cuya omisión pueda causarse perjuicio a los ocupantes del Edificio o a los bienes de propiedad común y a las demás unidades privadas y responderá por los perjuicios irrogados por tal omisión. Para efectos de ejecutar en las unidades privadas, mejoras o reparaciones, los propietarios o usuarios deberán sujetarse, además de lo dispuesto en otros apartes de este reglamento, a las siguientes reglas: \_\_\_\_\_

- a. Informar al Administrador la fecha de iniciación de los trabajos de construcción adjuntando copias de las licencias y autorizaciones expedidas por las autoridades competentes. \_\_\_\_\_
- b. Mantener la obra libre de suciedad y escombros. \_\_\_\_\_
- c. Disponer de los desechos de la obra y evitar arrojarlos dentro de las zonas comunes o en los lotes vecinos. Los escombros resultantes de la obra deben ser trasladados por cuenta y riesgo del propietario o usuario, quien se responsabiliza de los daños ocasionados por este acto. \_\_\_\_\_
- d. Controlar y vigilar permanentemente el personal de la obra, para evitar inconvenientes a los residentes y propietarios. \_\_\_\_\_
- e. El personal que ejecute las obras debe someterse a todos los controles de entrada y salida. \_\_\_\_\_



## CAPÍTULO XII

## DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

## ARTÍCULO 48. - DERECHOS SOBRE LAS UNIDADES

PRIVADAS. Con relación a los bienes privados, los propietarios y sus sucesores a cualquier título

en el dominio, podrán ejercer sobre tales bienes el derecho de propiedad en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones impuestas por la ley y por este Reglamento. Por consiguiente, cada propietario podrá enajenar libremente sus unidades de dominio privado, gravarlas, darlas en arrendamiento, separar el usufructo de la nuda propiedad, y celebrar todos los actos y contratos que no se hallen limitados expresamente por las disposiciones de este Reglamento, ni atenten contra la esencia misma de la organización comunitaria.

ARTÍCULO 49. - OTROS DERECHOS. Además de los derechos indicados en los artículos precedentes, los propietarios tendrán los siguientes:

1. Solicitar a la Administración del Edificio, cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Ley, por la Asamblea General y por este Reglamento.
2. Intervenir en las Asambleas Generales de Propietarios con derecho a voz y voto, sin limitación alguna.
3. Pedir al Juez competente, por intermedio de la Administración o directamente si ésta no actuara dentro del término máximo de los diez (10) días hábiles siguientes a la solicitud, la imposición de sanciones, multas o cauciones a los propietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado, que violen las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y del presente Reglamento.
4. En la misma forma indicada en el numeral 3 que antecede, pedir al Juez competente la imposición de sanciones, multas, cauciones, etc., previstas en cualquier otra disposición legal vigente al momento de su aplicación,

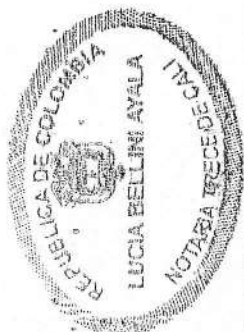
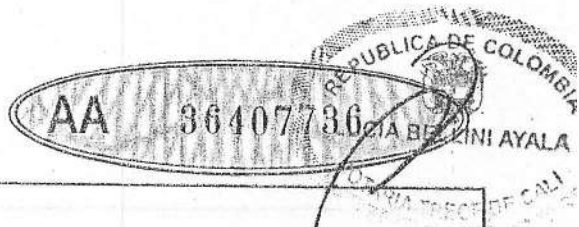
a los propietarios o usuarios que incumplan el presente reglamento o incurran en violación de la ley. \_\_\_\_\_

5. Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 50. - OBLIGACIONES.** Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes del Edificio, las siguientes: \_\_\_\_\_

- a. Usar los bienes privados de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente Reglamento. La destinación inicial aquí señalada sólo podrá ser cambiada con la aprobación de la Asamblea General de Propietarios adoptada con el voto favorable de por lo menos el 70% de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. \_\_\_\_\_
- b. Abstenerse de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de la construcción y ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes de dominio particular, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, por cuya omisión se pueda ocasionar perjuicios al Edificio o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- c. Contribuir con las expensas necesarias para la administración del Edificio, así como para la conservación, reparación y reposición de los bienes comunes en la forma y términos que se establecen en el presente estatuto y pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar estatutariamente la Asamblea de Propietarios. \_\_\_\_\_
- d. Permitir la entrada a las unidades privadas de su propiedad, al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de la Copropiedad. Cuando sea necesaria la colaboración de un copropietario para obras, actos o gestiones que otro copropietario requiera, si el permiso no se obtuvo directamente, deberá solicitarse a través de la Administración y el \_\_\_\_\_





respectivo copropietario deberá otorgarlo bajo la supervigilancia de aquella. \_\_\_\_\_

e. Poner el máximo de diligencia y cuidado en cuanto a la integridad y

conservación de los bienes comunes, respondiendo hasta por la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos. \_\_\_\_\_

f. Notificar por escrito al Administrador, dentro de los diez (10) días COMUNES, siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, el(los) nombre(s), apellidos y domicilio, del(de los) nuevo(s) propietario(s); el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad y el uso que habrá de dar a la respectiva unidad privada.

g. Exigir al adquirente, en la escritura de transferencia, su expresa conformidad al presente Reglamento y a sus eventuales modificaciones

h. Contribuir con las primas de los seguros obligatorios y demás seguros cuya contratación haya sido ordenada por la Asamblea. \_\_\_\_\_

i. Asistir cumplidamente a las Asambleas Generales de Propietarios, y a toda reunión que se convoque con carácter general, para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la Copropiedad. \_\_\_\_\_

j. Notificar por escrito al Administrador cuando vaya a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalles del trasteo. \_\_\_\_\_

k. Suscribir conjuntamente con el inquilino u ocupante a cualquier título, de su bien de dominio privado, un documento donde conste expresamente que éste conoce y se obliga a respetar y a cumplir este Reglamento y responder solidariamente ante la Copropiedad por los daños y perjuicios que ocasionen los tenedores, usuarios o usufructuarios de su bien de dominio particular. \_\_\_\_\_

- l. Colaborar activamente con el mantenimiento de la armonía y de las buenas relaciones de vecindad entre los propietarios; participar en la administración de la Copropiedad cuando fuere elegido para ocupar cargos en ella; cumplir el presente Reglamento y, en general, propender al desarrollo del espíritu de colaboración en el Edificio. \_\_\_\_\_
- m. Comunicar a la mayor brevedad a los Órganos competentes de la Copropiedad, los hechos que en una u otra forma resultaren violatorios de las normas de la Ley y de este Reglamento. \_\_\_\_\_
- n. Todo propietario debe permitir en su unidad las reparaciones que exija el servicio del inmueble y consentir en relación con ella las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación y mantenimiento de servicios comunes, teniendo derecho a que la Copropiedad le resarza los daños y perjuicios que se le ocasionen. \_\_\_\_\_
- o. Abstenerse de utilizar aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran la prestación de los servicios en el Edificio. \_\_\_\_\_
- p. Evacuar las basuras en la forma y según el procedimiento que establezca la Administración. \_\_\_\_\_
- q. Los propietarios de los Locales Comerciales deberán someter previamente el arreglo exterior o el cambio de la decoración de la fachada de su unidad privada a la aprobación del Consejo de Administración o del Comité que éste designe para el efecto. \_\_\_\_\_
- r. En los Locales Comerciales deberá mantenerse un extintor de incendio, de conformidad con las características que para el efecto exija el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cali, instruyendo a los ocupantes de dichos locales en relación con el correcto y eficaz funcionamiento de tal equipo.
- s. Todos y cada uno de los propietarios o usuarios de Locales Comerciales del Edificio deberán cumplir los horarios máximos y mínimos de servicio al \_\_\_\_\_



público que establezca el Consejo de Administración de la Copropiedad para las distintas actividades.

t. Los propietarios de Oficinas deberán respetar la señalización del Edificio. En

consecuencia, no podrán instalar avisos por fuera de los sitios diseñados para tal efecto.

u. Someterse y cumplir las reglamentaciones que establezca el Consejo de Administración en relación con los horarios de atención al público y funcionamiento de los Parquaderos.

v. Los propietarios de los Locales Comerciales deberán mantener al día las patentes de sanidad exigidas por las normas vigentes y exhibirlas cuando los órganos de Administración así lo exijan.

w. Cumplir las decisiones y decretos de la Asamblea General de Propietarios, las decisiones que impartan el Consejo de Administración y el Administrador, en ejercicio de las funciones que les asignan el presente Reglamento y la Ley.

**ARTÍCULO 51. - OBLIGACIONES EN RELACIÓN CON LOS PARQUEADEROS DE VEHÍCULOS.** Son normas de obligatorio cumplimiento para los usuarios de los Parquaderos:

- a. Cumplir estrictamente el Reglamento de uso, operación y administración del parqueadero, que será aprobado por el Consejo de Administración.
- b. No efectuar reparaciones a vehículos dentro de los sitios de parqueo, fuera de las absolutamente necesarias para retirarlos y llevarlos a otro sitio para su reparación definitiva.
- c. Queda expresamente prohibido estacionar en el Edificio, busetas, camiones, volquetas y, en general, vehículos con capacidad superior a una tonelada o que superen la altura del respectivo sótano.



d. Todo dueño de vehículo, al ser avisado de que el mismo tiene un escape de gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar el riesgo de incendio. El infractor será responsable de todo perjuicio. \_\_\_\_\_

e. La velocidad para la circulación de vehículos dentro del edificio deberá ser inferior a 10km por hora. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO:** Los daños causados por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deben ser reportados inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades competentes para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 52. - PROHIBICIONES.** Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Edificio, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiere perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad de la edificación. En especial, deberán tenerse en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales implican obligaciones de **NO HACER:** \_\_\_\_\_

a. Enajenar, o conceder el uso de las unidades privadas para usos distintos a los autorizados por la Ley y por este Reglamento. \_\_\_\_\_

b. Destinar las unidades privadas para fines distintos a los contemplados para cada una de ellas en este reglamento, contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o prohibidos por las leyes o autoridades. \_\_\_\_\_

c. Sostener en los muros estructurales y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos o hacer huecos y en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o afecte la presentación del Edificio o vaya contra el derecho de los demás. \_\_\_\_\_

d. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes y visitantes con ruidos o bullicios, excesivos y conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión. \_\_\_\_\_

e. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos legales y de los establecidos en este Reglamento o que



comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados. \_\_\_\_\_

f. Se prohíbe a los propietarios elevar

nuevos pisos o hacer obras que perjudiquen la solidez o seguridad de la edificación, tales como excavaciones o sótanos. \_\_\_\_\_

g. Pintar de diferente color los muros exteriores de las Oficinas y Locales Comerciales y modificar los elementos horizontales o verticales constitutivos de las fachadas. \_\_\_\_\_

h. Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del Edificio. \_\_\_\_\_

i. Obstruir u obstaculizar los pasillos, escaleras, estacionamientos, andenes, zonas de circulación y demás sitios que sirvan para la locomoción de personas o automotores de manera que se dificulte el cómodo paso o permanencia de las personas en el Edificio. \_\_\_\_\_

j. Introducir al Edificio o a su unidad privada cemento, ladrillos u otros materiales de construcción, sin haber obtenido la debida autorización de los Órganos de Administración competentes, para la realización de la respectiva obra por fuera de las exigencias establecidas en el presente reglamento. \_\_\_\_\_

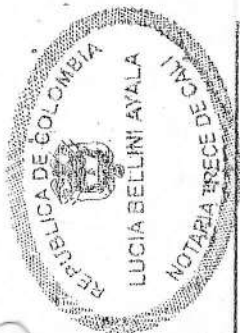
k. Introducir al Edificio sustancias inflamables o explosivas o que representen peligro para la integridad del mismo o de sus ocupantes o materias primas y sustancias ilícitas o armas con las cuales se pueda causar daño a las personas. \_\_\_\_\_

l. Arrojar cualquier clase de objetos, basuras o desperdicios a las áreas o zonas de propiedad común. \_\_\_\_\_

m. Usar los bienes comunes para instalar en ellos ventas, negocios o como lugares de almacenamiento de cosas. \_\_\_\_\_

- n. Se prohíbe terminantemente la exhibición de mercancías, o la instalación de cualquier tipo de negocios en los pasillos, corredores u otras áreas comunes del Edificio. \_\_\_\_\_
- o. No se podrán destinar las Oficinas a usos fabriles o industriales, o instalar en ellos cualquier tipo de maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perturben el funcionamiento de teléfonos, radios o aparatos de Televisión. \_\_\_\_\_
- p. Todos los propietarios y usuarios de unidades privadas del Edificio deben abstenerse de mantener en las mismas, cualquier especie de animales, salvo autorización expresa del Consejo de Administración, quien solo la otorgará tratándose de negocios destinados específicamente al comercio de ésta índole. \_\_\_\_\_
- q. Acometer obras que impliquen o exijan ampliación de las Oficinas o Locales comerciales o modificación de la estructura y disposición de los bienes básicos o fundamentales de la Copropiedad o que alteren o desmejoren en cualquier forma los servicios comunes de las otras unidades privadas; y en general, ejecutar cualquier género de obras que puedan desfigurar el paisaje y la estética del Edificio. \_\_\_\_\_
- r. Los propietarios y usuarios de los Locales Comerciales no podrán instalar avisos o enseñas para identificar sus negocios, que sobresalgan del perímetro de su propiedad privada o por fuera de los sitios destinados para tal efecto (los cuales se indican en el plano denominado "Avisos Publicitarios" que se protocoliza con este instrumento) o que, a juicio del Consejo de Administración o del Comité que éste designe para el efecto, no mantengan el nivel y diseño de todo el Edificio o que en alguna forma perjudique a los Locales Comerciales contiguos. \_\_\_\_\_
- s. En relación con las terrazas, se establece la prohibición expresa de construir sobre ellas o cerrarlas. \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_





t. Utilizar las fachadas interiores del Edificio para instalar letreros, adornos, cuadros, etc. y modificar o retirar las placas de nomenclatura instaladas en cada unidad privada. \_\_\_\_\_

u. Ingresar al Edificio o mantener dentro del mismo, cualquier clase de animales. \_\_\_\_\_

v. Utilizar las ventanas o elementos de fachada para asolear ropas, tapetes, etc. \_\_\_\_\_

w. Instalar rejas de seguridad, de diferente diseño al que llegare a aprobar el Consejo de Administración. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO:** El uso del Sistema de aire acondicionado suministrado en el Edificio, es obligatorio, razón por la cual los propietarios y usuarios de los Locales Comerciales y Oficinas deberán instalar a su costa equipos compatibles con dicho sistema. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 53. - USO Y MANTENIMIENTO DE LA CUBIERTA DEL EDIFICIO.** La cubierta del Edificio es bien común esencial. Por lo anterior, toda conexión en la cubierta, de elementos tales como extractores mecánicos de olores, buitroneos superiores de ventilación, equipos de comunicación, o antenas de radio, telefonía o televisión, requerirá la autorización previa del Administrador, el cual podrá exigir los cambios que considere necesarios, u oponerse a la instalación solicitada.

**ARTÍCULO 54. - EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS.** Todo lo dicho en este Capítulo para los propietarios, en lo relativo a prohibiciones y obligaciones, regirá igualmente respecto de los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso y goce de sus bienes de dominio particular.

**PARÁGRAFO:** Los propietarios de las unidades de dominio privado serán solidariamente responsables con las personas a quienes concedan el uso de su unidad privada a cualquier título por sus actos u omisiones, en especial por las \_\_\_\_\_

multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes y del presente Reglamento. \_\_\_\_\_

### CAPÍTULO XIII

#### DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

**ARTÍCULO 55. - CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: \_\_\_\_\_

- a. Publicación en lugares de amplia circulación del Edificio, de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. \_\_\_\_\_
- b. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, las cuales se definen por evento, en el Artículo 57 del presente Reglamento. \_\_\_\_\_
- c. Restricción al uso y goce de los bienes de uso común no esenciales.

**ARTÍCULO 56. - ÓRGANO COMPETENTE PARA IMPONER LAS SANCIONES.** Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración, órgano al cual se le atribuye en el presente Reglamento dicha facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente reglamento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. \_\_\_\_\_

AA

36407740

REPUBLICA DE COLOMBIA  
LUCIA BELLINI AYALA  
NOTARIA TRECE DE CALI

**ARTÍCULO 57. - CONDUCTAS OBJETO DE APLICACIÓN DE SANCIONES.** Se tendrán como conductas objeto de aplicación de sanciones, la ejecución de actos o acciones expresamente prohibidos en el presente

Reglamento y la violación de las obligaciones establecidas en el mismo. En consecuencia se establecen las siguientes sanciones según la conducta o norma violada: \_\_\_\_\_

- a) Multas hasta por el Cincuenta por ciento (50%) del valor de las expensas ordinarias mensuales de la respectiva unidad privada, vigente al momento de su imposición, en caso de que el infractor incurra en conductas que perturben la tranquilidad y el sosiego de los ocupantes del Edificio; \_\_\_\_\_
- b) Multas hasta de una vez el valor de las expensas ordinarias mensuales de la respectiva unidad privada, vigente al momento de su imposición, en caso de que el infractor incurra en conductas o actos que atenten contra la estética, presentación y conservación de los bienes privados y comunes del Edificio, y \_\_\_\_\_
- c) Multas de hasta cinco veces el valor de las expensas ordinarias mensuales de la respectiva unidad privada, vigente al momento de su imposición, en caso de que el infractor incurra en conductas y actos que atenten contra la solidez de la construcción o contra la vida y la seguridad de las personas ocupantes de unidades privadas del Edificio. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO 1:** En todos los casos de incumplimiento de obligaciones no pecuniarias o de conductas violatorias del presente reglamento, el Consejo de Administración ordenará al Administrador la publicación, en un lugar de amplia circulación del Edificio, de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho que originó la sanción. La referida publicación se efectuará hasta por un período de tres (3) meses, salvo el caso en que el infractor de



muestras claras del cumplimiento de sus obligaciones como copropietario o usuario de unidades de vivienda del Edificio. **PARÁGRAFO 2:** Las multas se aplicarán en forma sucesiva mientras persista el incumplimiento y en ningún caso, sumadas podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. **PARÁGRAFO 3:** Quedará al arbitrio del Consejo de Administración determinar la gradualidad de las sanciones una vez valorada la intencionalidad del acto, la imprudencia o la negligencia y las circunstancias atenuantes. Así mismo, podrá el Consejo de Administración optar por restringir el uso y goce de bienes comunes **no esenciales**, a cambio de la aplicación de las multas, en aquellos casos en que se presenten conductas relativas al uso inadecuado de los bienes comunes, siempre y cuando el infractor no sea reincidente. **PARÁGRAFO 4:** En ningún caso el Consejo de Administración podrá restringir el uso de **bienes comunes, esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.**

**ARTÍCULO 58. - PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES.** Para la aplicación de las sanciones, el Consejo de Administración, de oficio o a petición de parte, iniciará la investigación de los hechos que sean imputables al propietario y/o usuario de la respectiva unidad privada. Se citará a éste, a través del Administrador y se pondrán en su conocimiento los hechos materia de la investigación, con el fin de que presente en ese mismo acto sus explicaciones o descargos y solicite las pruebas pertinentes que pretenda hacer valer. Si el propietario o usuario no atiende la citación referida, la Administración le informará por escrito los hechos imputables, solicitándole las explicaciones y las pruebas respectivas, si fuere el caso, para lo cual se le concederá un plazo de tres (3) días hábiles. El Consejo de Administración revisará las pruebas que le hubieren sido presentadas o practicará las que considere necesarios. Practicadas las pruebas, se concederá un término de cinco (5) días hábiles para que el investigado haga sus alegaciones verbales o escritas. Cumplido este procedimiento, el Consejo de Administración decidirá si



impone o no la sanción prevista en el Reglamento por medio de Resolución contenida en Acta firmada por el Administrador en su condición de Secretario, que será notificada personalmente al

propietario y/o usuario investigado. Si éste no se notifica personalmente, la notificación se hará enviándole copia por correo certificado a la dirección registrada en la Administración y se fijará una copia en la Oficina de la Administración por el término de cinco (5) días hábiles. La persona afectada con la sanción podrá interponer recurso de reposición contra la Resolución dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación.

**ARTÍCULO 59. - EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** Las sanciones y multas impuestas por el Consejo de Administración que se fijan a lo aquí estipulado, serán exigibles judicial y ejecutivamente. En caso de renuencia para el cumplimiento de las sanciones, el Administrador recurrirá a la autoridad competente para que mediante el procedimiento pertinente aplique dichas sanciones, sin perjuicio de aquellas otras que sobrevengan o se soliciten como subsidiarias de la sanción inicial. El Administrador podrá igualmente acudir a la autoridad policial competente si fuere el caso. Es obligación de los propietarios sancionados la de recibir y firmar la copia del acta en la cual se decreta la sanción; en caso de renuencia se recurrirá a dos testigos que presencien el hecho, los cuales dejarán constancia de la negativa. Una vez notificadas las sanciones al infractor, tienen efecto inmediato. Las multas, por su parte, deberán ser canceladas dentro de los diez (10) días calendario, siguientes al de la notificación de la Resolución. **PARÁGRAFO:** Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º del artículo 18º de la Ley 675 de 2001, relativos a la ejecución de actos que comprometan la solidez del Edificio, o que produzcan ruidos, molestias y actos perturbatorios de la tranquilidad de los vecinos o

afecten la salud pública, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del Administrador o de cualquiera de los propietarios. ~~~~~

**ARTÍCULO 60. - IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** El propietario de un bien privado que llegare a ser sancionado, podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. ~~~~~

#### \_\_\_\_\_ CAPÍTULO XIV \_\_\_\_\_

#### \_\_\_\_\_ ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 61. - ENUMERACIÓN.** Los Órganos de Administración del Edificio, son los siguientes: \_\_\_\_\_

- a) La Asamblea General de Propietarios. \_\_\_\_\_
- b) El Consejo de Administración: \_\_\_\_\_
- c) El Administrador. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 62. - ORDEN JERÁRQUICO.** Cada uno de los Órganos de Administración tiene facultades específicas detalladas en este Reglamento, pero en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones ejecutivas y representativas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas por este Reglamento o en disposiciones de la Asamblea General. El Consejo es el Órgano Consultivo y asesor de la Administración, y la Asamblea General de Propietarios es, en todo caso, el Órgano de mayor jerarquía dentro de la Copropiedad. \_\_\_\_\_

#### \_\_\_\_\_ CAPÍTULO XV \_\_\_\_\_

#### \_\_\_\_\_ DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS \_\_\_\_\_



Asamblea

AA

36407742



### ARTÍCULO 63. - CONFORMACIÓN

**NATURALEZA.** La Asamblea de General de Propietarios estará formada por todos los propietarios de las unidades privadas que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el Libro de propietarios. La Asamblea General es el Órgano supremo de la Administración, a través de ella se manifiesta la voluntad de los propietarios, y en la misma radica la facultad rectora de este régimen jurídico. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Edificio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en la Asamblea General. El voto de cada propietario equivaldrá al COEFICIENTE DE COPROPIEDAD del respectivo bien privado, salvo en los casos en que este reglamento establece el voto con base en los MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN, como es el caso de las decisiones sobre pago de expensas de cada sector del Edificio.

**ARTÍCULO 64. - REPRESENTACIÓN.** Los propietarios podrán actuar en las Asambleas Generales personalmente o por medio de representantes, mediante delegación hecha en comunicación escrita dirigida al Administrador o al Presidente de la Asamblea General, comunicación que sólo será válida para la reunión que la motiva. **PARÁGRAFO 1:** Los propietarios no podrán designar más de un representante para que concurra a la Asamblea General, cualquiera que sea el número de votos a que tenga derecho. **PARÁGRAFO 2:** Cuando varias personas sean o lleguen a ser comuneras de un bien privado, o el dominio de éste estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en la Asamblea General. En caso de que no hubiere acuerdo, se nombrará de conformidad con lo dispuesto en la Artículo 16 de la Ley 95 de 1.890. **PARÁGRAFO 3:** El Administrador, los empleados de la Copropiedad, los miembros del Consejo Directivo y el Revisor Fiscal no pueden representar en la Asamblea General derechos diferentes a los suyos o de

aquellos cuya representación ejerzan por Ley. **PARÁGRAFO 4:** Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Edificio. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 65. - FUNCIONES.** La Asamblea General de Propietarios, tendrá como funciones básicas las siguientes: \_\_\_\_\_

- a. Aprobar el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual, con destino a la debida conservación, vigilancia, administración y seguros, previo conocimiento del informe que al respecto debe presentar el Administrador. \_\_\_\_\_
- b. Decretar las cuotas para atender las expensas ordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso, teniendo en cuenta los MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN establecidos en el presente Reglamento. \_\_\_\_\_
- c. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y al Revisor Fiscal y su suplente, para períodos de un año. \_\_\_\_\_
- d. Decidir sobre la desafectación de bienes comunes no esenciales; autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. \_\_\_\_\_
- e. Decidir sobre la reconstrucción del Edificio, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 y en el presente Reglamento. \_\_\_\_\_
- f. Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica que nace en virtud de este Reglamento. \_\_\_\_\_
- g. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de la copropiedad. \_\_\_\_\_
- h. Decidir sobre la modalidad de contrato que se habrá de suscribir con el Administrador del Edificio. \_\_\_\_\_



- i. Conocer y aprobar o improbar las cuentas e informes anuales que le deben rendir el Consejo de Administración y el Administrador. \_\_\_\_\_
- j. Autorizar la cuantía de los seguros obligatorios y de los demás seguros tomados por decisión de la misma Asamblea. \_\_\_\_\_
- k. Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, cuando sea necesario, conforme a lo previsto en este reglamento, siempre de acuerdo con los MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN; fijar los plazos para su pago, y señalar los intereses de mora a quienes incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijados. \_\_\_\_\_
- l. Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles y voluntarias en los bienes comunes del Edificio, y tomar las decisiones que impliquen sustancial alteración en el goce de los bienes comunes. \_\_\_\_\_
- m. Modificar, adicionar, reformar o sustituir el presente Reglamento, teniendo en cuenta las mayorías establecidas en el mismo, para cada evento.
- n. Ordenar la reconstrucción total o parcial del Edificio, en los casos en que ésta sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por este concepto, de conformidad con lo establecido en los Artículos 13 y 14 de la Ley 675 de 2001 y en las normas pertinentes de este Reglamento. \_\_\_\_\_
- o. Crear, si lo considera necesario, organismos asesores o ejecutores de administración y dirección, designar sus miembros y asignarles funciones y período. \_\_\_\_\_
- p. Autorizar al Administrador para ejecutar actos o celebrar contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades. \_\_\_\_\_
- q. Crear los demás cargos que considere necesarios y fijarles su asignación. \_\_\_\_\_



r. Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de la Copropiedad, no atribuido a otro Órgano de Administración. \_\_\_\_\_

s. Las demás funciones previstas en este Reglamento y en la ley. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 66. - REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.** La Asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, con el fin de examinar la situación general de la Copropiedad; efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda; considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Edificio así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte (1/5) de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 67. - CONVOCATORIA.** La convocatoria a las reuniones ordinarias de la Asamblea General la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Por su parte, la convocatoria a las reuniones extraordinarias deberá hacerse por lo menos con tres (3) días comunes de antelación a la fecha de la reunión y su procedimiento será el mismo indicado en el artículo anterior. **PARÁGRAFO 1:** Toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Edificio, a la última dirección registrada por los mismos, y por cartel fijado en un lugar visible a la entrada del Edificio. El aviso de convocatoria a la Asamblea General Ordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de reunión y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos y libros contables, a disposición de los propietarios para su examen, en las oficinas de la Administración durante ocho horas hábiles cada día. Tratándose de asamblea extraordinaria, de reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y



en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste, salvo por decisión de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los derechos representados en la reunión, y una vez agotado el orden del día

propuesto. Para aprobación de expensas que afecten a un solo grupo de propietarios, el porcentaje mencionado se aplicará con base en los respectivos MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN a que se refiere el Artículo 32 de este Reglamento.

PARÁGRAFO 2: La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

ARTÍCULO 68. - REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la Asamblea General, ésta se reunirá en forma ordinaria por derecho propio, el primer día hábil del mes de abril en el Disponible o Salón común localizado en el primer piso del Edificio, a las ocho (8) A.M.

ARTÍCULO 69.- REUNIÓN UNIVERSAL DE PROPIETARIOS. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD del Edificio, sin perjuicio de lo previsto en el presente Reglamento, para efectos de mayorías calificadas y para la aprobación de expensas que afecten solo a un determinado grupo de propietarios.

ARTÍCULO 70. - REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho (8) A.M., la cual sesionará y decidirá validamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de Coeficientes representados. Para aprobación de expensas que afecten un solo grupo de propietarios, el número plural mencionado se determinará en cada caso respecto del Sector correspondiente, cualquiera que sea el porcentaje de MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN representados. En la

convocatoria deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

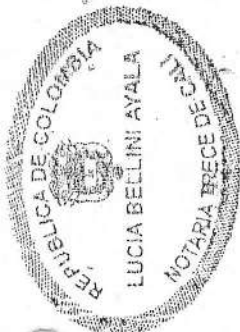
**ARTÍCULO 71. - REUNIONES NO PRESENCIALES.** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal de la Copropiedad. **PARÁGRAFO:** Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los propietarios.

**ARTÍCULO 72. - DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA.** Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD que integran el Edificio. Para aprobación de expensas que afecten un solo grupo de propietarios, la mayoría se computará sobre el total de derechos en el respectivo MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

**ARTÍCULO 73. - DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.** En los casos de reuniones no presenciales o de decisiones por comunicación escrita, de que



AA 36407745



tratan los Artículos 71 y 72 que anteceden, las determinaciones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta

última dentro del término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. **PARÁGRAFO:** En uno y otro caso, las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

**ARTÍCULO 74. - QUÓRUM Y MAYORÍAS.** Con excepción de los casos en que la Ley o el presente reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior o especial y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD** y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad mas uno de los **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD**. **PARÁGRAFO 1:** Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD** que integran el Edificio. **PARÁGRAFO 2:** Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

**ARTÍCULO 75. - DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD** que integran el Edificio:

- a. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en su uso y goce.

- b. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor total de las expensas necesarias mensuales del Edificio. \_\_\_\_\_
- c. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. \_\_\_\_\_
- d. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. \_\_\_\_\_
- e. Reforma al presente Reglamento. \_\_\_\_\_
- f. Desafectación de un bien común no esencial. \_\_\_\_\_
- g. Cambio del nombre del Edificio. \_\_\_\_\_
- h. Reconstrucción del Edificio en el evento en que la destrucción represente por lo menos una proporción del setenta y cinco por ciento (75%) \_\_\_\_\_
- i. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. \_\_\_\_\_
- j. La aprobación de la **inversión total** o parcial del Fondo de Imprevistos en mejoras a los bienes comunes o su distribución entre los propietarios. \_\_\_\_\_
- k. La adquisición de inmuebles para el Edificio. \_\_\_\_\_
- l. La liquidación y disolución de la Persona Jurídica que nace en virtud de este Reglamento. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 76. - ACTAS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.** De todo lo tratado y decidido en cada reunión de Asamblea General se dejará constancia en un acta que será suscrita por el Presidente y el Secretario de la misma. Las actas deberán contener especialmente la hora, fecha y lugar de la reunión, su carácter de ordinaria o extraordinaria, la forma en que se hizo la convocatoria, la lista de los asistentes con la indicación del carácter personal o de representante en que actuó cada uno y sus respectivas unidades privadas con indicación de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD y los votos emitidos en cada caso; la lista de los propietarios en mora; los documentos presentados en la reunión; las proposiciones hechas; las decisiones tomadas; las votaciones verificadas, etc. Una vez aprobada el acta, deberá ser insertada en el libro de actas, el cual



deberá ser numerado en forma cronológica.

Dichas actas constituyen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ella. En los eventos en que la Asamblea General decida encargar personas para verificar la redacción

del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. **PARÁGRAFO 1:** Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador debe poner a disposición de los propietarios del Edificio, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar sobre tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

**PARÁGRAFO 2:** La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. **PARÁGRAFO 3:** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

**ARTÍCULO 77. - IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.** El administrador, el revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al presente Reglamento de Propiedad Horizontal. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.



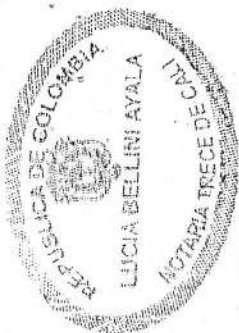
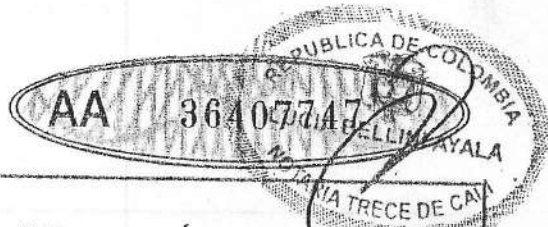
**ARTÍCULO 78. - VOTOS.** Cada propietario tendrá en la Asamblea General de Copropietarios, derecho a un voto de acuerdo con el COEFICIENTE DE COPROPIEDAD establecido en el presente Reglamento. Para decisiones relativas a expensas comunes de cada sector del Edificio, el valor del voto será el mismo que aparece en el **Artículo 32 (MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN)**. No será válido el voto fraccionado. **PARÁGRAFO:** En consideración a la circunstancia de que los ocupantes no propietarios de unidades privadas del Edificio, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la Asamblea General o por los órganos de Administración, no podrá privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución como tampoco, negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al presente Reglamento. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 79. - FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.** El desarrollo de las Asambleas se sujetará a las siguientes reglas: \_\_\_\_\_

- a. Establecido el quórum, la Asamblea quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieran tales designaciones, actuará como Presidente quien nombre el Administrador y como Secretario el Administrador. \_\_\_\_\_
- b. La Asamblea General tiene facultad para aprobar el orden del día, o para seguir el propuesto en la convocatoria, teniendo en cuenta lo dispuesto al respecto para las reuniones extraordinarias. \_\_\_\_\_
- c. Toda proposición o constancia de los miembros de la Asamblea General se consignará por escrito. \_\_\_\_\_
- d. El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de accionistas de sociedades. \_\_\_\_\_

#### \_\_\_\_\_ CAPÍTULO XVI

#### \_\_\_\_\_ DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



## ARTÍCULO 80. - INTEGRACIÓN Y FORMA DE

**ELECCIÓN.** Anualmente la Asamblea General de Propietarios elegirá por votación escrita y mediante el sistema de cociente electoral, el Consejo de Administración, el cual estará

integrado por **CINCO (5) miembros**, los cuales deberán ser propietarios, representantes legales o Apoderados de personas titulares del dominio de unidades privadas. Por lo menos uno (1) de los miembros deberá ser copropietario o representante legal de personas titulares del dominio de las unidades privadas denominadas **LOCALES COMERCIALES**. **PARÁGRAFO 1:** No obstante el período anual del Consejo de Administración, éste podrá ser removido por la Asamblea General, en forma total o parcial y en cualquier tiempo. Así mismo, podrá haber reelección indefinida de uno o varios de sus miembros. **PARÁGRAFO 2:** Mientras la Asamblea General de Propietarios no decreta expresamente la asignación de honorarios, los miembros del Consejo de Administración, ejercerán sus cargos ad-honorem. Toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

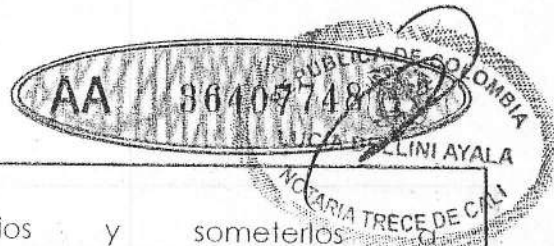
**ARTÍCULO 81. - REUNIONES Y QUÓRUM.** El Consejo de Administración se reunirá por lo menos una vez al mes, en forma ordinaria; y extraordinariamente, cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, a iniciativa propia o por solicitud de cualquiera de sus miembros. El Consejo deliberará validamente con la asistencia de **tres (3)** de sus miembros. El Administrador concurrirá a las reuniones del Consejo, con voz, pero sin voto, sin embargo no es necesaria su asistencia para que este órgano pueda deliberar o decidir validamente. Las reuniones serán presididas por un Presidente designado por el mismo Consejo. Como Secretario actuará una persona designada igualmente por el Consejo o en su defecto, el Administrador. Las decisiones serán tomadas con el voto favorable de la mayoría de los miembros presentes.

**ARTÍCULO 82. - ACTAS DEL CONSEJO.** De todas las sesiones del Consejo se levantarán actas que se extenderán, en orden cronológico, en el libro de actas correspondiente. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue, además de la indicación de la fecha, lugar y hora de la reunión, y la lista de asistentes. Dichas actas deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 83. - FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.** En el Consejo se entiende delegado el más amplio mandato para administrar el Edificio, en cuanto a la conservación, mantenimiento, seguridad y defensa de los bienes comunes y la prestación de los servicios generales y especiales de carácter comunitario, y tendrá de manera especial las siguientes funciones: \_\_\_\_\_

- a. Nombrar y remover libremente al Administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, fijarles su remuneración, considerando para ello el presupuesto aprobado por la Asamblea General, y señalar sus funciones en lo no previsto en este Reglamento. \_\_\_\_\_
- b. Proponer la creación de los empleos necesarios para atender la prestación de los servicios generales y de los especiales que se establezcan para la conservación y sostenimiento de los bienes comunes y en general para el funcionamiento del Edificio y reglamentar sus funciones; asesorar al Administrador en el nombramiento de las personas que deben desempeñarlos. \_\_\_\_\_
- c. Elaborar los planes y programas para la ejecución de obras y mejoras de bienes comunes, cuya realización haya dispuesto la Asamblea General.
- d. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley y en el presente Reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado en la Ley y en este Reglamento. \_\_\_\_\_
- e. Preparar estudios, proyectos, presupuestos y demás iniciativas dirigidas al funcionamiento adecuado del Edificio y al servicio general de los





propietarios y someterlos a  
consideración y aprobación de la  
Asamblea General. \_\_\_\_\_

f. Proponer la ejecución de obras o  
reparaciones necesarias de carácter

ordinario, en los bienes comunes. \_\_\_\_\_

g. Examinar los Estados Financieros de la Copropiedad que deba  
presentarle periódicamente el Administrador, estudiar los informes que  
éste le presente en relación con el manejo del Edificio y con el desarrollo  
de sus actividades y presentarlos conjuntamente con el Administrador en  
la Asamblea General. \_\_\_\_\_

h. Adoptar las medidas de control interno necesarias para el adecuado  
registro, manejo, uso, protección y disposición de los fondos u otros bienes  
comunes y examinar cuando lo crea necesario los libros, comprobantes,  
documentos y bienes de la Copropiedad. \_\_\_\_\_

i. Inspeccionar las obras, trabajos y programas que se adelanten en los  
bienes de propiedad común. \_\_\_\_\_

j. Reglamentar conjuntamente con la Asamblea General el funcionamiento  
de la propiedad común; organizar la prestación y el uso de servicios  
ordinarios y de servicios especiales; fijar de tiempo en tiempo las tarifas,  
forma de pago y demás condiciones para la prestación de tales servicios  
a los propietarios de las unidades privadas. \_\_\_\_\_

k. Ordenar al Administrador la convocatoria de la Asamblea General de  
Propietarios o convocarla directamente cuando lo considere necesario o  
conveniente. \_\_\_\_\_

l. Adoptar en defecto de normas expedidas por la Asamblea General,  
reglamentos internos para el mejor funcionamiento del Edificio y medidas  
urgentes para prevenir conflictos entre los propietarios o evitar perjuicios y  
\_\_\_\_\_

daños a la propiedad común, y dar cuenta de ello a la Asamblea General de Propietarios, en su próxima reunión. \_\_\_\_\_

m. Establecer el régimen de operación de los parqueaderos del Edificio.

n. Reglamentar el uso del Auditorio y de las salas de soporte constituidas por los salones, cocinetas, baños y depósitos comunes localizados en el SECTOR DE OFICINAS del Edificio. \_\_\_\_\_

o. Rendir anualmente a la Asamblea General de Propietarios en su reunión ordinaria un informe sobre la marcha del Edificio materia de esta reglamentación y sobre las labores desarrolladas por la Administración.

p. Proponer a la Asamblea General fórmulas para invertir las sumas destinadas al Fondo de Imprevistos. \_\_\_\_\_

q. Servir de organismo consultivo y asesor del Administrador en asuntos legales, administrativos, financieros y operativos. \_\_\_\_\_

r. Ejercer las funciones que le confiere el presente Reglamento y las que le sean delegadas por la Asamblea General de Propietarios. \_\_\_\_\_

s. Coadyuvar con la reglamentación de las medidas de seguridad existentes en el Edificio y que se relacionen con los bienes y servicios comunes. \_\_\_\_\_

t. Velar porque el Administrador y el Revisor Fiscal cumplan sus funciones.

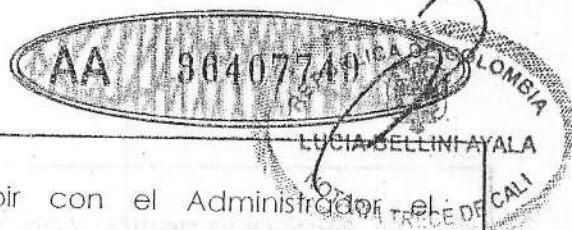
**ARTÍCULO 84. - FUNCIONES DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.** El presidente del Consejo de Administración, será nombrado de su seno y tendrá a su cargo las siguientes funciones: \_\_\_\_\_

a. Presidir las reuniones del Consejo de Administración. \_\_\_\_\_

b. Ser el vocero permanente de los propietarios ante el Administrador.

c. Actuar en calidad de suplente del Administrador en los eventos previstos en el Artículo 88. de este Reglamento. (CESACION EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR). \_\_\_\_\_

d. Ejecutar las funciones específicas que le delegue la Asamblea General de Propietarios. \_\_\_\_\_



e. Suscribir con el Administrador el  
 \_\_\_\_\_ Contrato de Administración. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ CAPÍTULO XVII \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ DEL ADMINISTRADOR \_\_\_\_\_

#### ARTÍCULO 85. - ADMINISTRADOR. La

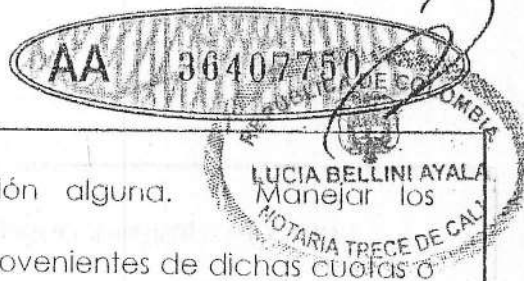
Administración inmediata de los bienes de propiedad común, la supervigilancia y el control de los servicios comunes del Edificio, estarán a cargo de un Administrador designado por el Consejo de Administración para períodos de un año, pero removable libremente por el en cualquier momento o reelegible indefinidamente. El Administrador tiene por sí solo facultades de ejecución, conservación, representación legal y recaudo, o sea, que con sujeción a las leyes y costumbres civiles y mercantiles reúne en sí funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, susceptibles de ejercicio personal único o delegable parcialmente, bajo su responsabilidad. **PARÁGRAFO 1:** Las funciones propias del Administrador podrán encomendarse mediante contrato, a una persona natural o a una empresa especializada en la administración de Copropiedades o Edificios. Cuando el Administrador sea una persona jurídica, actuarán en representación de la Copropiedad el representante legal y el suplente de dicha persona jurídica. **PARÁGRAFO 2:** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica, el presidente del Consejo de Administración. \_\_\_\_\_

#### ARTÍCULO 86. - FUNCIONES. Son funciones del Administrador: \_\_\_\_\_

- a. Velar por el cumplimiento estricto de las órdenes o resoluciones de la Asamblea General, del Consejo de Administración, de las normas del presente Reglamento y de las disposiciones legales; dar cuenta a la Asamblea o al Consejo, según el caso, de las infracciones que se presenten y ponerlas oportunamente en conocimiento del Juez competente para que se apliquen las sanciones legales al infractor. \_\_\_\_\_



- b. Realizar la gestión y coordinación de las labores ordinarias y corrientes de administración y conservación de los bienes comunes y las inherentes a la prestación de los servicios comunitarios; adoptar las providencias necesarias para la ejecución de las obras que ordene acometer la Asamblea General de Propietarios conforme a las normas de este Reglamento y realizar oportunamente las que sean urgentes para la integridad, existencia y seguridad de los bienes comunes en un momento dado. \_\_\_\_\_
- c. Preparar con la debida antelación el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones de la correspondiente vigencia, presentarlo para su aprobación a la Asamblea General y proceder a su debida ejecución.
- d. Convocar a la Asamblea General de Propietarios y al Consejo de Administración a reuniones ordinarias y extraordinarias, y mantener a estos organismos adecuada y oportunamente informados sobre la marcha general del Edificio; someter a su consideración los Estados Financieros del ejercicio anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. \_\_\_\_\_
- e. Suministrar a la Asamblea General y al Consejo de Administración todas las informaciones que estos órganos le soliciten en relación con su gestión; presentar igualmente a la Asamblea y al Consejo de Administración, informes de actividades y situación general de la Copropiedad y solicitarles las autorizaciones que estos órganos deben otorgar según el presente Reglamento. \_\_\_\_\_
- f. Recaudar directamente o por vía judicial, las cuotas o contribuciones de carácter ordinario o extraordinario, las multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de



autorización alguna.

fondos provenientes de dichas cuotas o

de otros ingresos eventuales según las

instrucciones que la Asamblea General

le imparta y rendir cuentas de su

gestión.

- g. Celebrar los contratos, actos u operaciones necesarios para la realización de las labores de administración y para la prestación de los servicios comunes y someter previamente a la aprobación de la Asamblea General de Propietarios o del Consejo de Administración, según el caso, todos aquellos que deban ser autorizados por estos órganos, de conformidad con las normas del presente Reglamento.
- h. Velar porque se lleven adecuadamente, los libros de contabilidad y demás libros, registros o comprobantes relacionados con la Copropiedad y cumplir oportunamente las obligaciones de carácter fiscal o de otra naturaleza que, en virtud de la ley, deban cumplirse por razón del régimen de la Propiedad Horizontal.
- i. Llevar los libros de registro de propietarios y los libros de actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
- j. Atender oportunamente las quejas o reclamaciones de los propietarios relacionadas con la administración y conservación de los bienes de propiedad común y con el funcionamiento de los servicios comunes.
- k. Adoptar provisionalmente las medidas necesarias en caso de conflictos entre propietarios e informar de ellas al Comité de Convivencia para que éste intervenga en busca de la solución que indiquen la equidad y la justicia.
- l. Comparecer por pasiva o por activa en asuntos judiciales o extrajudiciales relacionados con la Administración y conservación de los bienes de propiedad común y con el funcionamiento del Edificio y de los servicios

comunes; designar apoderados judiciales o extrajudiciales, en los casos en que ello se requiera para que los propietarios estén representados en los asuntos de interés común que se originen en el régimen de propiedad horizontal. \_\_\_\_\_

m. Velar por la seguridad y tranquilidad de los ocupantes y visitantes del Edificio. \_\_\_\_\_

n. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en la Ley y en este Reglamento, o los aprobados por la Asamblea y, en su oportunidad, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros. \_\_\_\_\_

o. Hacer por cuenta de la Copropiedad los pagos que sean procedentes con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos. \_\_\_\_\_

p. Disciplinar el uso de los bienes comunes, de manera que estén al servicio de todos los propietarios y ocupantes legítimos y cuidar de su correcto uso, conservación y funcionamiento, aplicando en todo caso las normas de este Reglamento y las del Reglamento interno del Edificio. \_\_\_\_\_

q. Acometer las mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea. \_\_\_\_\_

r. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Edificio, las actas de la Asamblea General. \_\_\_\_\_

s. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de la Copropiedad que surjan como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación. \_\_\_\_\_

l. Elevar a escritura pública y tramitar el registro de las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la Persona Jurídica. \_\_\_\_\_



AA

36407751



u. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios establecidos en el presente reglamento, las sanciones impuestas en su contra por el Consejo de Administración, por incumplimiento

de obligaciones. \_\_\_\_\_

- v. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley, en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por el Consejo de Administración, una vez se encuentren ejecutoriadas. \_\_\_\_\_
- w. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del Edificio cada vez que se le solicite. \_\_\_\_\_
- x. Las demás que le confieren el presente Reglamento y la Ley; las que por la naturaleza de su función le corresponden y las especiales que le sean delegadas por la Asamblea General de Propietarios. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 87. - ACTOS DEL ADMINISTRADOR - RESPONSABILIDAD.** Los actos y contratos que celebre el Administrador en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la Persona Jurídica que nace en virtud del presente Reglamento, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la Persona Jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del presente Reglamento de Propiedad Horizontal. **PARÁGRAFO 1:** Quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional. **PARÁGRAFO 2:** Cuando el Consejo de Administración lo disponga, el Administrador deberá constituir una póliza de Compañía de Seguros que garantice el cumplimiento de

sus obligaciones. El monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del Edificio para el año en que se realice la respectiva designación. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 88. - CESACIÓN EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR.** El nombramiento del Administrador es esencialmente revocable. Además de cualquier otra causa legal, el Administrador cesa en su cargo por las siguientes causales: \_\_\_\_\_

- a. Revocatoria expresa del nombramiento por parte del Consejo de Administración. \_\_\_\_\_
- b. Vencimiento del período. \_\_\_\_\_
- c. Disolución, acuerdo de reestructuración, liquidación judicial, en el caso en que fuere una sociedad la que ejerciera la administración. \_\_\_\_\_
- d. Haber llegado el caso de incapacidad legal o estatutaria. \_\_\_\_\_
- e. Abandono evidente del cargo, justificadamente determinado por el Consejo de Administración. \_\_\_\_\_
- f. Renuncia escrita, cuando quede aceptada. \_\_\_\_\_
- g. Incumplimiento de las obligaciones que para el Administrador establecen la ley y este Reglamento. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 89. - ACTUACIÓN DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**

Al cesar el Administrador en su cargo, y mientras no se haya hecho nuevo nombramiento y debida posesión del sucesor en propiedad, corresponderán las funciones de administración a la persona que, dentro del seno del Consejo de Administración haya sido designada como Presidente del mismo. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 90. - REMUNERACIÓN.** Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado en dinero; esta remuneración será fijada anualmente por el Consejo de Administración teniendo en cuenta el presupuesto general de gastos aprobado por la Asamblea y podrá consistir en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 91. - RENDICIÓN DE CUENTAS.** Al cesar en el ejercicio del cargo, la persona natural o jurídica que actuó como Administrador deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a

AA

36407752

 REPUBLICA DE COLOMBIA  
 LUCIA BELLINI AYALA  
 NOTARIA TRECE DE CALI


la Copropiedad con una completa rendición de cuentas. Al efecto, se firmará un acta por el Administrador que entrega y el que recibe, documentos que serán entregados al Consejo de Administración, al cual corresponderá dar el finiquito al Administrador saliente.

## CAPÍTULO XVIII

## DEL REVISOR FISCAL

**ARTÍCULO 92. - DESIGNACIÓN.** El Edificio por ser de carácter mixto, deberá tener un Revisor Fiscal. El nombramiento, remoción y asignación de honorarios del Revisor Fiscal estarán a cargo de la Asamblea General. El período del Revisor Fiscal será de un año, pudiendo ser removido en cualquier tiempo por la misma Asamblea.

**ARTÍCULO 93. - REQUISITOS E INCOMPATIBILIDAD.** El Revisor Fiscal deberá ser Contador Público con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores. En ningún caso, el Revisor Fiscal podrá estar ligado dentro del cuarto grado civil de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil con el Administrador, ni ser empleado en los negocios del Administrador ni podrá tener la calidad de copropietario del Edificio.

**ARTÍCULO 94. - FUNCIONES.** Son funciones del Revisor Fiscal:

- Velar por que la contabilidad de la copropiedad se lleve conforme a la Ley.
- Controlar que los actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la Ley, del presente Reglamento y de la Asamblea General.
- Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la Administración y acerca de las irregularidades que advierta en el Administrador.



- d. Efectuar con la regularidad y en la forma acordada con la Asamblea \_\_\_\_\_ el arqueo de los fondos comunes. \_\_\_\_\_
- e. Velar porque los libros y cuentas del Edificio se mantengan al día.
- f. Cumplir las demás funciones que le asignaran la Asamblea y la Ley.

#### \_\_\_\_CAPÍTULO XIX\_\_\_\_

#### DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES,

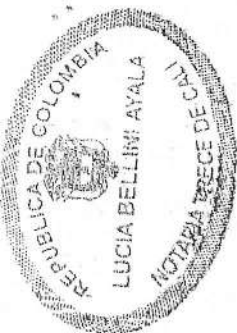
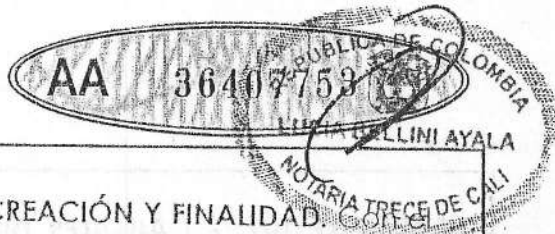
#### \_\_\_\_DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES\_\_\_\_

**ARTÍCULO 95. - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Toda controversia o diferencia relativa a este reglamento y al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo, y las que ocurrieren entre los propietarios o tenedores de las unidades privadas, o entre ellos y el administrador y la copropiedad, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control, incluyendo todo tipo de impugnación de decisiones, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará a lo dispuesto en las normas vigentes sobre la materia, de acuerdo a las siguientes reglas: el tribunal está integrado por un (1) árbitro, designado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali; la organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, el tribunal decidirá en Derecho y funcionará en Cali, en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de esta ciudad. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 96. - FACULTAD DEL ADMINISTRADOR.** Lo dispuesto en los Artículos 94 y 95 que anteceden, no se aplicará al cobro de las cuotas ordinarias o extraordinarias de administración, ni tampoco limitan la facultad del Administrador para acudir al funcionario judicial, administrativo o policivo que sea competente, contra el propietario o usuario que perturbe la tranquilidad de los demás, o que comprometa la seguridad, solidez o salubridad del Edificio y sus ocupantes. \_\_\_\_\_

#### \_\_\_\_CAPÍTULO XX\_\_\_\_

#### \_\_\_\_FONDO DE IMPREVISTOS\_\_\_\_



# ARTÍCULO 97. - CREACIÓN Y FINALIDAD.

fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras o reparaciones urgentes o convenientes en el Edificio, para gastos imprevistos, para atender

obligaciones o expensas imprevistas, o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario, se creará un Fondo de Imprevistos, el cual pertenecerá a todos los propietarios de acuerdo con los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

**ARTÍCULO 98. - FORMACIÓN E INCREMENTO.** El Fondo de Imprevistos se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al Cinco por ciento (5%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. **PARAGRAFO.** El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

**ARTÍCULO 99. - MANEJO E INVERSIÓN.** Mientras la Asamblea General de Propietarios no disponga otra cosa, el Fondo de Imprevistos será manejado por el Consejo de Administración y deberá mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidación. Sólo cuando la Asamblea General de Propietarios lo autorice expresamente, el administrador podrá disponer de tales recursos.

**ARTÍCULO 100. - NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO DE IMPREVISTOS.** Las participaciones que corresponden a los propietarios en el Fondo de Imprevistos tienen el carácter de bienes comunes y, por consiguiente, siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separada.

## CAPÍTULO XXI

### DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

**ARTÍCULO 101. - CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.** La Propiedad Horizontal que se constituye por este instrumento, se extinguirá por alguna de las siguientes causales: \_\_\_\_\_

- a. La destrucción o el deterioro total del, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%), salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. \_\_\_\_\_
- b. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el Edificio. \_\_\_\_\_
- c. La orden de autoridad judicial o administrativa. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO:** En caso de demolición o destrucción total del Edificio, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 102. - REMOCIÓN DE ESCOMBROS.** Cuando la Asamblea General de Propietarios de acuerdo con las normas legales y con lo establecido en este Reglamento dispusiera que la indemnización proveniente de un siniestro asegurado sea repartida entre los propietarios, será obligatorio antes de proceder a dicha repartición efectuar la remoción total de escombros. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 103. - PROCEDIMIENTO.** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de Propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 104. - DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD.** Registrada la escritura de extinción de la Propiedad Horizontal, la Copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no



AA 36407754



superior a un año. Para tales cualquiera de los propietarios Administrador, si lo hubiere, podrán solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su

producto entre los primeros a prorrata de sus COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente, las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

**ARTÍCULO 105. - LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA:** Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la Persona Jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. Para este efecto, el Administrador obrando en calidad de liquidador debe informar a todos los acreedores mediante comunicación escrita dirigida a los mismos por correo recomendado, o en su defecto mediante aviso publicado en un periódico que circule en el domicilio social, el estado en que se encuentra la Copropiedad. **PARÁGRAFO 1:** El Liquidador deberá elaborar un inventario previo de bienes. El pago de las obligaciones se hará observando las disposiciones legales sobre prelación de créditos. Cuando existan obligaciones condicionales o pasivos contingentes, se constituirá una reserva adecuada para atender dichas obligaciones si llegaren a hacerse exigibles o se distribuirán entre

los propietarios en caso contrario. **PARÁGRAFO 2:** Pagado el pasivo externo, se distribuirá el remanente de los activos entre los propietarios en proporción a los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD señalados en el Artículo 27 de este Reglamento. La distribución se hará constar en Acta en la que se expresará el nombre del propietario, el Coeficiente de Copropiedad que posea y la suma de dinero o bienes en especie que reciba cada uno a título de liquidación. La Asamblea General de Propietarios podrá aprobar la adjudicación de bienes en especie a los propietarios con el voto favorable del 70% de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. **PARÁGRAFO 3:** Verificada la liquidación de lo que a cada uno de los propietarios corresponda, el Administrador convocará a una Asamblea General de Propietarios para que apruebe las cuentas y el Acta a que se refiere el párrafo anterior. La Asamblea sesionará con el quórum ordinario establecido en este Reglamento y aprobará las cuentas de liquidación con el voto de la mayoría de los presentes. Si debidamente convocada la Asamblea, no se conformara el quórum señalado, el liquidador convocará a una nueva reunión dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, la cual sesionará con un número plural de propietarios que represente por lo menos el veinte por ciento (20%) de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, los cuales decidirán por mayoría de votos. **PARÁGRAFO 4:** Cuando se haya aprobado la cuenta final de liquidación se procederá por el Liquidador a protocolizar notarialmente el Acta correspondiente y se entregará a los propietarios lo que les corresponda. En ningún caso habrá lugar a distribución de bienes, utilidades o remanentes entre los propietarios, salvo el evento de la liquidación y previo cumplimiento de los trámites señalados en este artículo.

## **CAPÍTULO XXII**

### **GENERALIDADES DEL EDIFICIO Y ÁREAS**

**ARTÍCULO 106. - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.**

AA 36407755

REPUBLICA DE COLOMBIA

LUCIA BELLINI AYALA

NOTARIA TRECE DE CALI



- 1- El área construida del proyecto es de 15.830,81 M2. aprox., de los cuales 5.137,72 M2. corresponden a 3 Sótanos, cuarto de bombas y un Mezanine de parqueaderos, y 10.693.09 M2.

correspondiente a once Pisos de oficinas y un piso de locales comerciales con sus áreas de soporte. El primer piso cuenta con tres locales de Comercio de gran formato, dos de ellos con Mezanine; los otros once pisos son de oficinas, que por su diseño flexible permite que cada piso tenga desde 1 hasta 9 oficinas, según sea la necesidad de cada cliente.

- 2- El edificio en sus zonas comunes del piso 2° al 12°, cuenta con Áreas de Soporte conformadas por:

- **Salas de Juntas (exceptuando el piso 12):** Con capacidad para 12 personas, Aire Acondicionado, Dotación, con un Área de 23.37 M2. cada una.
- **Cocinetas 1:** Consta de mueble alto y bajo en madera con pozuelo y lavaplatos, con un Área de 4.24 M2. cada una.
- **Batería de baños Hombres 1:** Consta de dos inodoros, un orinal y tres lavamanos, con un Área de 8.80 M2. cada una.
- **Batería de baños Mujeres 2:** Consta de tres inodoros, tres lavamanos, con un Área de 8.78 M2. cada una.
- **Batería de baño (PMR) 3. Pisos 2, 5 y 9:** Consta de un inodoro, un lavamanos con mesón, accesorios para PMR (Barras de Apoyo), con un Área de 4.75 M2. cada uno.
- **Batería de baño nivel Gerencial Pisos 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11:** Consta de un inodoro, un lavamanos con mesón, con un Área de 4.75 M2. cada uno.
- **Cuarto de Aseo 1:** Consta de un pezuelo, con un Área de 1.19 M2.



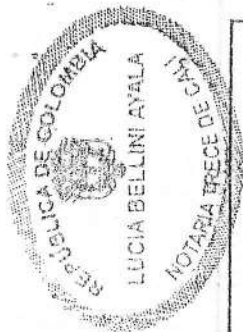
Y en el primer piso cuenta con: \_\_\_\_\_

- **Salón de conferencia:** Con capacidad para 50 personas, Aire Acondicionado, Dotación, con un Área 69.95 M2. \_\_\_\_\_
- **Cajillas de pago:** Consta de tres cajillas de pago, con un Área de 28 M2. \_\_\_\_\_
- **Batería de baño Hombres 8:** Consta de un inodoro, un orinal y un lavamanos, con un Área 4.67 M2.. \_\_\_\_\_
- **Batería de baño Mujeres 9:** Consta de un inodoro y un lavamanos, con un Área de 3.41 M2.. \_\_\_\_\_
- **Cuarto de Aseo 5:** Consta de un pozuelo, con un Área de 1.33 M2.
- **Cocina 8:** Consta de mueble alto y bajo en madera con pozuelo y lavaplatos, con un Área de 6.58 M2. cada una, \_\_\_\_\_

3- El edificio está equipado con: \_\_\_\_\_

- **4 ascensores:** marca MITSUBISHI con capacidad de 11 personas 825kg cada uno; uno de ellos funciona entre el primer piso y los sótanos (parquero) y los otros tres funcionan entre el piso 1 y el piso 12, área de oficina. \_\_\_\_\_
- **Escalera de evacuación:** Escalera de Emergencia Presurizada que va desde el Sótano 3 Nivel - 8.04m y va hasta el piso 12 Nivel + 36.95m.
- **Sistema de aire acondicionado:** El sistema está conformado por un componente privado (interno) de cada oficina o local y un componente común (externo) que llega hasta el límite de las unidades privadas. \_\_\_\_\_
  - El componente privado (interno) que deberá ser suministrado por cada propietario comprende: Una conexión flexible para tomar el agua de condensación desde la red pasiva externa, el equipo acondicionador de aire tipo paquete condensado por agua y los conductos de distribución del aire frío según las necesidades

AA 36407756

REPUBLICA DE  
LUCIA BELLINI  
NOTARIA TRECE

propias de cada local. Incluye interruptor de flujo para proteger el equipo. \_\_\_\_\_

- El componente común (externo) a las oficinas y locales,

suministrado por el propietario inicial, comprende: Una (1) red de tuberías metálicas, para suministrar un medio de transporte y eliminación del calor evacuado por los equipos paquetes compactos de cada local hasta cuatro (4) torres de enfriamiento, llevadas por los cielos falsos de los corredores frente a las oficinas y locales por cada piso del edificio hasta su respectiva torre de enfriamiento ubicada en la terraza. \_\_\_\_\_

Estas redes se han diseñado en tubería de acero carbón SCH40 CC, soldadas y accesorios roscados galvanizados hasta la entrada a cada local u oficina. \_\_\_\_\_

#### 4- SERVICIOS DE COMUNICACIONES, SEGURIDAD Y AUTOMATIZACION:

El Edificio SANTA MÓNICA CENTRAL vincula la Última Generación de Sistemas electrónicos de Comunicaciones, Seguridad y Automatización con el fin de brindar a sus usuarios el máximo confort y optimización de los recursos disponibles. \_\_\_\_\_

El Edificio posee una plataforma de Integración de Tecnología Canadiense, Robusta, Escalable y Adaptable a requerimientos específicos de los propietarios, la cual permite el control total del edificio y sus Sub-Sistemas como un Único sistema capaz de controlar y monitorear las principales variables del funcionamiento del edificio tales como Planta Eléctrica, Bombas Hidráulicas, Extractores de Aire, Niveles de Tanques en conjunto con las señales de los sistemas dedicados de Incendio, Intrusión, Control de Acceso y Circuito Cerrado de Televisión. Igualmente cuenta con la Automatización de los recursos comunes

como Salas de Juntas individuales por piso, Auditorio, Parqueaderos para Visitantes y Propietarios, Sistema de Intercomunicación (Citofonía) para Oficinas, Locales y Zonas Comunes e Infraestructura Telefónica Escalable.

Teniendo en cuenta la proyección futurista del edificio y su permanencia a largo plazo como estandarte vanguardista de la Tecnología, se diseñaron facilidades de Instalación a futuro para las redes de Telecomunicaciones y Prestación de Servicios. Dentro de estas facilidades se cuenta con el Sistema de Ducto Perimetral para Telecomunicaciones el cual permite, dentro de las oficinas, realizar instalaciones de Cableado Estructurado y Señales sin la necesidad de realizar obras de tipo civil en los muros de estas y sin dejar elementos expuestos de canalización. Finalmente se cuenta con la totalidad de Canalizaciones pre-existentes y Cuartos de Telecomunicaciones para permitir la llegada de todos los operadores de servicios, tanto Aéreos (Terraza) como Alámbricos (Sótanos) hasta cada una de las Oficinas o Locales.

#### ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

##### 1- LAS OFICINAS Y LOS LOCALES SE ENTREGAN EN OBRA GRIS:

**PISOS:** MORTE DE NIVELACION (AFINADO DE PISO)

**MUROS:** MUROS EN SISTEMA LIVIANO SECO CON DOS MANO DE PINTURA BASE

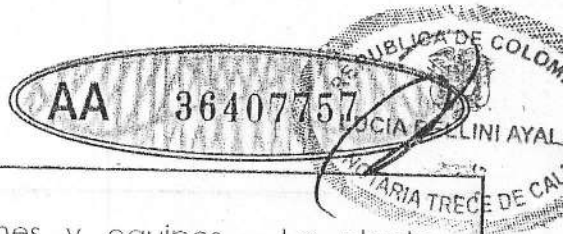
**PUERTA:** PUERTAS EN MADERA

**CIELOS:** SIN CIELO FALSO

**INSTALACIONES:** PUNTOS HIDROSANITARIOS PARA POSIBLE BAÑO Y COCINETA EN LA LOSA.

**INSTALACIONES:** ACOMETIDA DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS (se entregarán dos acometidas eléctricas: una de dedicación exclusiva para el sistema de aire acondicionado, y otra para las demás





instalaciones y equipos. La planta eléctrica del edificio hará funcionar en caso de interrupción temporal del suministro de energía todos las instalaciones y equipos, exceptuando

el sistema de aire acondicionado), DE VOZ Y DATOS, DE AGUA FRIA PARA SERVIR EL COMPONENTE PRIVADO DEL SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO Y SU CONSECUENTE SALIDA HACIA EL COMPONENTE COMÚN (EXTERNO). DE VENTILACION MECANICA Y DUCTO DE CABLEADO PERIMETRAL PARA SOPORTAR REDES DE ENERGIA REGULADA CORRIENTE Y VOZ Y DATOS. TODAS LAS ACOMETIDAS ANTERIORMENTE RELACIONADAS EXCEPTUANDO LA DE AGUA FRÍA DEL SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO CONFLUYEN EN UNA UNICA CAJA DE LLEGADA DENOMINADA MUEBLE TECNICO UBICADA INTERNAMENTE AL LADO DEL ACCESO EN CADA UNIDAD PRIVADA.

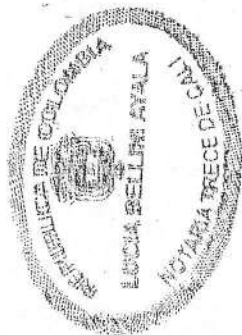
Dimensionamiento y cantidad de Sistemas de Aire Acondicionado \_\_\_\_\_

Sistemas de expansión directa tipo paquetes condensados por agua, \_\_\_\_\_ autoprotegidos por alta presión de refrigerante y falla en la circulación del \_\_\_\_\_ agua en el condensador.

De acuerdo con los cálculos anexos para cada local y 3 GPM de agua de condensación a 85°F por Tonelada de refrigeración, se obtienen los sistemas requeridos para cada local así: \_\_\_\_\_

|                     | COD. |      | TON.R.        | GPM           |
|---------------------|------|------|---------------|---------------|
| UNIDAD INMOBILIARIA | U.I. | PISO | TOTAL X LOCAL | TOTAL X LOCAL |
| <b>PISO 1</b>       |      |      |               |               |
| LOCAL 1             | L1   | 1    | 14            | 42            |
| MEZZANINE L1        |      |      |               |               |
| LOCAL 2             | L2   |      | 21            | 63            |
| MEZZANINE L2        |      |      |               |               |
| LOCAL 3             | L3   |      | 10            | 30            |
| <b>PISO 2</b>       |      |      |               |               |

|           |        |    |      |    |
|-----------|--------|----|------|----|
| OFICINA 1 | OF1-2  | 2  | 12   | 36 |
| OFICINA 2 | OF2-2  |    | 14   | 42 |
| PISO 3    |        |    |      |    |
| OFICINA 1 | OF1-3  | 3  | 4    | 12 |
| OFICINA 2 | OF2-3  |    | 3    | 8  |
| OFICINA 3 | OF3-3  |    | 3    | 8  |
| OFICINA 4 | OF4-3  |    | 3    | 9  |
| OFICINA 5 | OF5-3  |    | 6    | 18 |
| OFICINA 6 | OF6-3  |    | 5    | 15 |
| OFICINA 7 | OF7-3  |    | 4    | 12 |
| OFICINA 8 | OF8-3  |    | 5    | 15 |
| OFICINA 1 | OF1-3  |    | 4    | 12 |
| PISO 4    |        |    |      |    |
| OFICINA 1 | OF1-4  | 4  | 4    | 12 |
| OFICINA 2 | OF2-4  |    | 2,50 | 8  |
| OFICINA 3 | OF3-4  |    | 2,50 | 8  |
| OFICINA 4 | OF4-4  |    | 3,00 | 9  |
| OFICINA 5 | OF5-4  |    | 5,50 | 17 |
| OFICINA 6 | OF6-4  |    | 3    | 9  |
| OFICINA 7 | OF7-4  |    | 3    | 9  |
| OFICINA 8 | OF8-4  |    | 3    | 9  |
| OFICINA 9 | OF9-4  |    | 5    | 15 |
| PISO 5    |        |    |      |    |
| OFICINA 1 | OF1-5  | 5  | 4    | 12 |
| OFICINA 2 | OF2-5  |    | 2,50 | 8  |
| OFICINA 3 | OF3-5  |    | 2,50 | 8  |
| OFICINA 4 | OF4-5  |    | 3,00 | 9  |
| OFICINA 5 | OF5-5  |    | 5,50 | 17 |
| OFICINA 6 | OF6-5  |    | 3    | 9  |
| OFICINA 7 | OF7-5  |    | 3    | 9  |
| OFICINA 8 | OF8-5  |    | 3    | 9  |
| OFICINA 9 | OF9-5  |    | 5    | 15 |
| PISO 6    |        |    |      |    |
| OFICINA 1 | OF1-6  | 6  | 4    | 12 |
| OFICINA 2 | OF2-6  |    | 2,50 | 8  |
| OFICINA 3 | OF3-6  |    | 2,50 | 8  |
| OFICINA 4 | OF4-6  |    | 3,00 | 9  |
| OFICINA 5 | OF5-6  |    | 5,50 | 17 |
| OFICINA 6 | OF6-6  |    | 3    | 9  |
| OFICINA 7 | OF7-6  |    | 3    | 9  |
| OFICINA 8 | OF8-6  |    | 3    | 9  |
| OFICINA 9 | OF9-6  |    | 5    | 15 |
| PISO 7    |        |    |      |    |
| OFICINA 1 | OF1-7  | 7  | 10   | 30 |
| OFICINA 2 | OF2-7  |    | 7    | 21 |
| OFICINA 3 | OF3-7  |    | 11   | 33 |
| PISO 8    |        |    |      |    |
| OFICINA 1 | OF1-8  | 8  | 31,5 | 96 |
| PISO 9    |        |    |      |    |
| OFICINA 1 | OF1-9  | 9  | 31,5 | 96 |
| PISO 10   |        |    |      |    |
| OFICINA 1 | OF1-10 | 10 | 31,5 | 96 |
| PISO 11   |        |    |      |    |
| OFICINA 1 | OF1-11 | 11 | 31,5 | 96 |
| PISO 12   |        |    |      |    |
| OFICINA 1 | OF1-12 | 12 | 29   | 87 |



En el siguiente cuadro se especifican la capacidad eléctrica máxima instalada para cada una de las oficinas, la cual no podrá excederse en cada unidad privada: \_\_\_\_\_

EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRO

| CAPACIDAD MAXIMA DE CARGAS CONECTADAS POR LOCAL Y OFICINA |  |
|-----------------------------------------------------------|--|
|                                                           |  |

| ITEM   | LOCAL Y OFICINAS | CARGA ILUMINACION Y TOMAS (kVA) | CARGA AIRE ACONDICIONADO (kVA) |
|--------|------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| PISO 1 |                  |                                 |                                |
| 1      | LOCAL 1          | 12,40                           | 14,00                          |
| 2      | LOCAL 2          | 12,40                           | 14,00                          |
| 3      | LOCAL 3          | 12,40                           | 10,00                          |
| PISO 2 |                  |                                 |                                |
| 4      | OFICINA 1        | 14,88                           | 21,00                          |
| 5      | OFICINA 2        | 22,32                           | 34,00                          |
| PISO 3 |                  |                                 |                                |
| 6      | OFICINA 1        | 6,20                            | 4,00                           |
| 7      | OFICINA 2        | 6,20                            | 4,00                           |
| 8      | OFICINA 3        | 6,20                            | 4,00                           |
| 9      | OFICINA 4        | 7,00                            | 4,00                           |
| 10     | OFICINA 5        | 7,00                            | 14,00                          |
| 11     | OFICINA 6        | 7,00                            | 14,00                          |
| 12     | OFICINA 7        | 5,00                            | 7,00                           |
| 13     | OFICINA 8        | 7,00                            | 7,00                           |
| 14     | OFICINA 9        | 5,00                            | 7,00                           |
| PISO 4 |                  |                                 |                                |
| 15     | OFICINA 1        | 6,20                            | 4,00                           |
| 16     | OFICINA 2        | 6,20                            | 4,00                           |
| 17     | OFICINA 3        | 6,20                            | 4,00                           |
| 18     | OFICINA 4        | 6,20                            | 4,00                           |
| 19     | OFICINA 5        | 6,20                            | 7,00                           |
| 20     | OFICINA 6        | 6,20                            | 5,00                           |
| 21     | OFICINA 7        | 6,20                            | 5,00                           |
| 22     | OFICINA 8        | 6,20                            | 5,00                           |
| 23     | OFICINA 9        | 6,20                            | 5,00                           |
| PISO 5 |                  |                                 |                                |
| 24     | OFICINA 1        | 6,20                            | 4,00                           |
| 25     | OFICINA 2        | 6,20                            | 4,00                           |
| 26     | OFICINA 3        | 6,20                            | 4,00                           |
| 27     | OFICINA 4        | 6,20                            | 4,00                           |
| 28     | OFICINA 5        | 7,00                            | 7,00                           |
| 29     | OFICINA 6        | 7,00                            | 5,00                           |
| 30     | OFICINA 7        | 7,00                            | 5,00                           |
| 31     | OFICINA 8        | 7,00                            | 5,00                           |
| 32     | OFICINA 9        | 7,00                            | 5,00                           |

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



|                             |           |        |        |
|-----------------------------|-----------|--------|--------|
| <b>PISO 6</b>               |           |        |        |
| 33                          | OFICINA 1 | 5,20   | 4,00   |
| 34                          | OFICINA 2 | 5,20   | 4,00   |
| 35                          | OFICINA 3 | 5,20   | 4,00   |
| 36                          | OFICINA 4 | 5,20   | 4,00   |
| 37                          | OFICINA 5 | 6,20   | 7,00   |
| 38                          | OFICINA 6 | 6,20   | 5,00   |
| 39                          | OFICINA 7 | 6,20   | 5,00   |
| 40                          | OFICINA 8 | 6,20   | 5,00   |
| 41                          | OFICINA 9 | 6,20   | 5,00   |
| <b>PISO 7</b>               |           |        |        |
| 42                          | OFICINA 1 | 25,00  | 34,00  |
| 43                          | OFICINA 1 | 25,00  | 34,00  |
| 44                          | OFICINA 1 | 15,00  | 17,00  |
| <b>PISO 8</b>               |           |        |        |
| 45                          | OFICINA 1 | 40,00  | 43,00  |
| <b>PISO 9</b>               |           |        |        |
| 46                          | OFICINA 1 | 56,60  | 43,00  |
| <b>PISO 10</b>              |           |        |        |
| 47                          | OFICINA 1 | 56,60  | 43,00  |
| <b>PISO 11</b>              |           |        |        |
| 48                          | OFICINA 1 | 56,60  | 43,00  |
| <b>PISO 12</b>              |           |        |        |
| 49                          | OFICINA 1 | 45,00  | 37,00  |
| <b>CARGA TOTAL OFICINAS</b> |           | 618,20 | 581,00 |

El diseño eléctrico de cada unidad privada, y los consumos que genere la utilización de todos los equipos y sistemas que se utilizarán, deben considerar como máximos los límites de cargas anteriormente indicados. Los propietarios y/o tenedores de las unidades privadas están obligados a presentar el diseño eléctrico, con la indicación y descripción de todos los equipos y sus cargas, incluido el de aire acondicionado, antes de iniciar cualquier instalación, para ser evaluado y aprobado por CAIMA S.A. y posteriormente cuando se entregue el edificio por la Administración de la copropiedad.

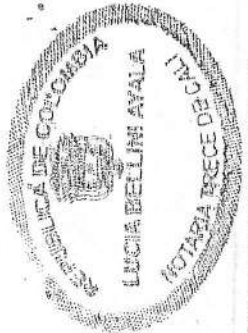
2- MATERIALIDAD DEL EDIFICIO

**Estructura:** Sistema de pórticos metálicos, con columnas se sección rectangular rellenas de Grouting, y Vigas IPE.

**Losas:** Losas macizas en concreto de 10cm.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
LUCIA BELLINI AYALA  
NOTARIA TRECE DE AGOSTO

AA 36407759



**Fachadas:** Las Fachadas Sur Y Oriental están construidas en sistema liviano, y forradas en Panel de Aluminio Compuesto. Las Fachadas Norte Y Occidental están construidas en

sistema Liviano seco con Placas de Fibrocemento, Ventanería y Persianas (Verticales y Horizontales) en Aluminio.

**Cielos de Zonas Comunes:** Se entregan con cielo falso en panel yeso.

**Muros Zonas Comunes:** Se entregan en el sistema liviano seco con placas de panel yeso y fibrocemento según sea el caso.

3- Las oficinas tendrá asignado un número determinado de cupos de parqueaderos, según el área de esta, pero este parqueadero no tendrá una ubicación específica.

El Edificio goza de todos los servicios públicos y sistemas de distribución y drenajes técnicamente construidos, y fue ejecutado cumpliendo todas las normas vigentes sobre urbanismo y construcción.

**ARTÍCULO 107.- ÁREAS COMUNES.**

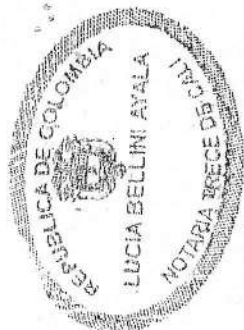
| PLANTA GENERAL CUARTO BOMBAS | AREA M2.      |  |
|------------------------------|---------------|--|
| Parqueadero 179              | 11,37         |  |
| Parqueadero 178              | 11,69         |  |
| Subtotal                     | 23,06         |  |
| Zona bombas                  | 16,48         |  |
| Tanque de incendios          | 17,22         |  |
| Tanque agua potable          | 28,42         |  |
| Columnas                     | 0,48          |  |
| Muros                        | 16,90         |  |
| <b>TOTAL PLANTA BOMBAS</b>   | <b>102,56</b> |  |
| <b>PLANTA GENERAL SÓTANO</b> |               |  |
| Parqueadero 3                | 9,66          |  |
| Parqueadero 4                | 9,66          |  |
| Parqueadero 5                | 8,26          |  |
| Parqueadero 6                | 9,24          |  |
| Parqueadero 7                | 9,24          |  |

|                         |               |       |
|-------------------------|---------------|-------|
| Parqueadero 8           | 12,03         | _____ |
| Parqueadero 9           | 12,03         | _____ |
| Parqueadero 10          | 9,60          | _____ |
| Parqueadero 11          | 9,63          | _____ |
| Parqueadero 12          | 10,43         | _____ |
| Parqueadero 13          | 10,70         | _____ |
| Parqueadero 14          | 9,97          | _____ |
| Parqueadero 15          | 10,23         | _____ |
| Subtotal                | 130,68        | _____ |
| Zona cargue y descargue | 33,57         | _____ |
| Andenes                 | 87,28         | _____ |
| Circulación vehicular   |               | _____ |
| de niv. -1,77 a -1,24   | 16,26         | _____ |
| Circulación vehicular   |               | _____ |
| niv. -1,24              | 87,60         | _____ |
| Columnas                | 1,29          | _____ |
| Muros                   | 17,17         | _____ |
| Subtotal                | 243,17        | _____ |
| <b>TOTAL SÓTANO</b>     | <b>373,85</b> | _____ |

#### PLANTA GENERAL SÓTANO 1

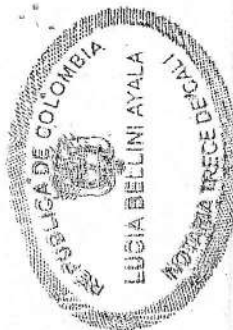
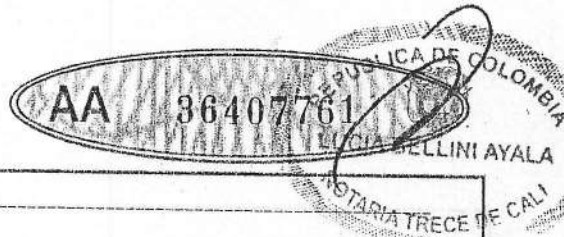
|                |       |       |
|----------------|-------|-------|
| Parqueadero 1  | 9,66  | _____ |
| Parqueadero 2  | 9,66  | _____ |
| Parqueadero 16 | 10,12 | _____ |
| Parqueadero 17 | 10,58 | _____ |
| Parqueadero 18 | 10,60 | _____ |
| Parqueadero 19 | 11,04 | _____ |
| Parqueadero 20 | 11,06 | _____ |
| Parqueadero 21 | 11,08 | _____ |
| Parqueadero 22 | 11,11 | _____ |
| Parqueadero 23 | 11,13 | _____ |
| Parqueadero 24 | 11,15 | _____ |
| Parqueadero 25 | 10,98 | _____ |
| Parqueadero 26 | 11,00 | _____ |
| Parqueadero 27 | 11,02 | _____ |
| Parqueadero 28 | 11,05 | _____ |
| Parqueadero 29 | 10,84 | _____ |
| Parqueadero 30 | 10,86 | _____ |
| Parqueadero 31 | 10,88 | _____ |
| Parqueadero 32 | 10,44 | _____ |
| Parqueadero 33 | 9,04  | _____ |
| Parqueadero 34 | 9,66  | _____ |





|               |       |  |
|---------------|-------|--|
| Paqueadero 35 | 8,74  |  |
| Paqueadero 36 | 9,66  |  |
| Paqueadero 37 | 9,66  |  |
| Paqueadero 38 | 9,13  |  |
| Paqueadero 39 | 9,11  |  |
| Paqueadero 40 | 9,66  |  |
| Paqueadero 41 | 9,66  |  |
| Paqueadero 42 | 10,56 |  |
| Paqueadero 43 | 10,76 |  |
| Paqueadero 44 | 9,66  |  |
| Paqueadero 45 | 9,96  |  |
| Paqueadero 46 | 10,33 |  |
| Paqueadero 47 | 10,60 |  |
| Paqueadero 48 | 9,66  |  |
| Paqueadero 49 | 9,66  |  |
| Paqueadero 50 | 9,13  |  |
| Paqueadero 51 | 10,70 |  |
| Paqueadero 52 | 9,84  |  |
| Paqueadero 53 | 12,09 |  |
| Paqueadero 54 | 9,61  |  |
| Paqueadero 55 | 9,45  |  |
| Paqueadero 56 | 9,49  |  |
| Paqueadero 57 | 10,45 |  |
| Paqueadero 58 | 10,66 |  |
| Paqueadero 59 | 9,62  |  |
| Paqueadero 60 | 10,77 |  |
| Paqueadero 61 | 10,81 |  |
| Paqueadero 62 | 9,75  |  |
| Paqueadero 63 | 10,91 |  |
| Paqueadero 64 | 10,75 |  |
| Paqueadero 65 | 9,87  |  |
| Paqueadero 66 | 9,91  |  |
| Paqueadero 67 | 10,14 |  |
| Paqueadero 68 | 12,40 |  |
| Paqueadero 69 | 10,04 |  |

|                                                           |                |       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|-------|
| Paquedero 70                                              | 9,43           | _____ |
| Subtotal                                                  | 585,59         | _____ |
| Baños 6                                                   | 4,68           | _____ |
| Aseo 4                                                    | 1,02           | _____ |
| Medidores                                                 | 0,31           | _____ |
| Ascensor                                                  | 3,63           | _____ |
| Escalera 3                                                | 4,82           | _____ |
| Hall ascensor y escaleras                                 | 9,71           | _____ |
| Escalera 1                                                | 12,65          | _____ |
| UTB                                                       | 7,85           | _____ |
| Planta emergencia                                         | 12,54          | _____ |
| Cuarto eléctrico                                          | 14,18          | _____ |
| Subestación                                               | 8,85           | _____ |
| Ventilación mecánica                                      | 7,67           | _____ |
| Tanque                                                    | 2,12           | _____ |
| Ductos desfogue planta                                    | 9,54           | _____ |
| Cuarto comunicaciones                                     | 2,86           | _____ |
| Rampa circulación vehicular<br>de niv. -1,77 a -1,24      | 15,65          | _____ |
| Rampa circulación vehicular<br>de niv. -1,51 a -3,41      | 301,67         | _____ |
| Circulación vehicular<br>niv. -3,41                       | 68,33          | _____ |
| Rampa circulación vehicular<br>de niv. -3,41 a niv. -3,79 | 48,53          | _____ |
| Circulación vehicular<br>niv. -3,79                       | 208,95         | _____ |
| Rampa circulación vehicular<br>de niv. -3,79 a niv. -4,13 | 39,07          | _____ |
| Circulación vehicular<br>niv. -4,13                       | 60,82          | _____ |
| Ductos                                                    | 1,12           | _____ |
| Andenes                                                   | 43,70          | _____ |
| Columnas                                                  | 11,06          | _____ |
| Muros                                                     | 66,85          | _____ |
| Subtotal                                                  | 968,18         | _____ |
| <b>TOTAL SÓTANO 1</b>                                     | <b>1553,77</b> | _____ |
| <b>PLANTA GENERAL SÓTANO 2</b>                            |                |       |
| Parqueadero 71                                            | 9,06           | _____ |
| Parqueadero 72                                            | 10,20          | _____ |
| Parqueadero 73                                            | 10,16          | _____ |

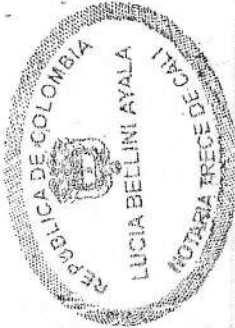
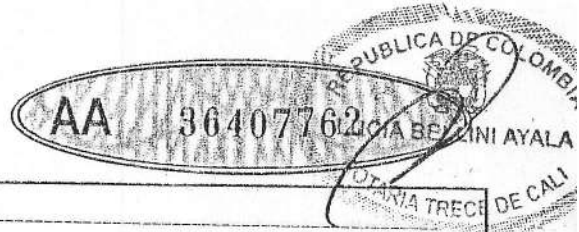


\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

|                |       |       |
|----------------|-------|-------|
| Paqueadero 74  | 10,12 | _____ |
| Paqueadero 75  | 10,58 | _____ |
| Paqueadero 76  | 10,60 | _____ |
| Paqueadero 77  | 11,04 | _____ |
| Paqueadero 78  | 11,06 | _____ |
| Paqueadero 79  | 11,08 | _____ |
| Paqueadero 80  | 11,11 | _____ |
| Paqueadero 81  | 11,13 | _____ |
| Paqueadero 82  | 11,15 | _____ |
| Paqueadero 83  | 10,98 | _____ |
| Paqueadero 84  | 11,00 | _____ |
| Paqueadero 85  | 11,02 | _____ |
| Paqueadero 86  | 11,04 | _____ |
| Paqueadero 87  | 10,84 | _____ |
| Paqueadero 88  | 10,86 | _____ |
| Paqueadero 89  | 10,88 | _____ |
| Paqueadero 90  | 10,44 | _____ |
| Paqueadero 91  | 9,11  | _____ |
| Paqueadero 92  | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 93  | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 94  | 9,13  | _____ |
| Paqueadero 95  | 9,04  | _____ |
| Paqueadero 96  | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 97  | 9,32  | _____ |
| Paqueadero 98  | 9,36  | _____ |
| Paqueadero 99  | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 100 | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 101 | 9,13  | _____ |
| Paqueadero 102 | 9,13  | _____ |
| Paqueadero 103 | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 104 | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 105 | 10,58 | _____ |
| Paqueadero 106 | 10,35 | _____ |
| Paqueadero 107 | 9,96  | _____ |
| Paqueadero 108 | 9,66  | _____ |



|                                                      |        |       |
|------------------------------------------------------|--------|-------|
| Paqueadero 109                                       | 10,76  | _____ |
| Paqueadero 110                                       | 10,56  | _____ |
| Paqueadero 111                                       | 9,66   | _____ |
| Paqueadero 112                                       | 9,66   | _____ |
| Paqueadero 113                                       | 9,11   | _____ |
| Paqueadero 114                                       | 10,70  | _____ |
| Paqueadero 115                                       | 9,84   | _____ |
| Paqueadero 116                                       | 12,09  | _____ |
| Paqueadero 117                                       | 9,61   | _____ |
| Paqueadero 118                                       | 9,45   | _____ |
| Paqueadero 119                                       | 9,49   | _____ |
| Paqueadero 120                                       | 10,45  | _____ |
| Paqueadero 121                                       | 10,66  | _____ |
| Paqueadero 122                                       | 9,62   | _____ |
| Paqueadero 123                                       | 10,77  | _____ |
| Paqueadero 124                                       | 10,81  | _____ |
| Paqueadero 125                                       | 9,75   | _____ |
| Paqueadero 126                                       | 10,91  | _____ |
| Paqueadero 127                                       | 10,75  | _____ |
| Paqueadero 128                                       | 9,87   | _____ |
| Paqueadero 129                                       | 9,91   | _____ |
| Paqueadero 130                                       | 10,14  | _____ |
| Paqueadero 131                                       | 12,40  | _____ |
| Paqueadero 132                                       | 10,04  | _____ |
| Paqueadero 133                                       | 9,43   | _____ |
| Subtotal                                             | 643,18 | _____ |
| Escalera 1                                           | 12,65  | _____ |
| Ascensor                                             | 3,63   | _____ |
| Escalera 3                                           | 7,61   | _____ |
| Hall circulación escaleras                           | 9,73   | _____ |
| Baño 5                                               | 4,51   | _____ |
| Aseo 3                                               | 1,02   | _____ |
| Disponible 1                                         | 2,94   | _____ |
| Disponible 2                                         | 2,80   | _____ |
| Disponible 3                                         | 2,91   | _____ |
| Disponible 4, comunicaciones                         | 2,83   | _____ |
| Ducto desfogue planta                                | 6,80   | _____ |
| Rampa circulación vehicular<br>de niv. -4,13 a -6,43 | 304,90 | _____ |
| Circulación vehicular<br>niv. -6,43                  | 68,33  | _____ |
| Rampa circulación vehicular                          |        | _____ |



de niv. -6,43 a niv. -6,81

48,53

Circulación vehicular

niv. -6,81

203,65

Rampa circulación vehicular

de niv. -6,81 a niv. -7,15

44,37

Circulación vehicular

niv. -7,15

56,03

Ductos

1,03

Andenes

41,22

Columnas

11,12

Muros

73,28

Subtotal

910,59

TOTAL SÓTANO 2

1553,77

PLANTA GENERAL SÓTANO 3

Paqueadero 134

9,06

Paqueadero 135

10,20

Paqueadero 136

10,16

Paqueadero 137

10,12

Paqueadero 138

10,58

Paqueadero 139

10,60

Paqueadero 140

11,04

Paqueadero 141

11,06

Paqueadero 142

11,08

Paqueadero 143

11,11

Paqueadero 144

11,13

Paqueadero 145

11,15

Paqueadero 146

10,98

Paqueadero 147

11,00

Paqueadero 148

11,02

Paqueadero 149

11,04

Paqueadero 150

10,84

Paqueadero 151

10,86

Paqueadero 152

10,88

Paqueadero 153

10,44

|                |       |       |
|----------------|-------|-------|
| Paqueadero 154 | 9,11  | _____ |
| Paqueadero 155 | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 156 | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 157 | 9,13  | _____ |
| Paqueadero 158 | 9,04  | _____ |
| Paqueadero 159 | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 160 | 9,32  | _____ |
| Paqueadero 161 | 9,36  | _____ |
| Paqueadero 162 | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 163 | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 164 | 9,13  | _____ |
| Paqueadero 165 | 9,13  | _____ |
| Paqueadero 166 | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 167 | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 168 | 10,58 | _____ |
| Paqueadero 169 | 10,35 | _____ |
| Paqueadero 170 | 9,96  | _____ |
| Paqueadero 171 | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 172 | 10,76 | _____ |
| Paqueadero 173 | 10,56 | _____ |
| Paqueadero 174 | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 175 | 9,66  | _____ |
| Paqueadero 176 | 10,97 | _____ |
| Paqueadero 177 | 10,29 | _____ |
| Paqueadero 178 | 10,10 | _____ |
| Paqueadero 179 | 9,42  | _____ |
| Paqueadero 180 | 10,70 | _____ |
| Paqueadero 181 | 9,84  | _____ |
| Paqueadero 182 | 12,10 | _____ |
| Paqueadero 183 | 9,61  | _____ |
| Paqueadero 184 | 9,45  | _____ |
| Paqueadero 185 | 9,49  | _____ |
| Paqueadero 186 | 10,45 | _____ |
| Paqueadero 187 | 10,66 | _____ |
| Paqueadero 188 | 9,62  | _____ |
| Paqueadero 189 | 10,77 | _____ |
| Paqueadero 190 | 10,81 | _____ |
| Paqueadero 191 | 9,75  | _____ |
| Paqueadero 192 | 10,91 | _____ |
| Paqueadero 193 | 10,75 | _____ |
| Paqueadero 194 | 9,87  | _____ |
| Paqueadero 195 | 9,91  | _____ |



AA

36407763

REPUBLICA DE COLOMBIA

LUCIA BELLINI AYALA

NOTARIA TRECE DE CALI

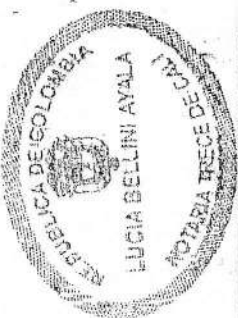
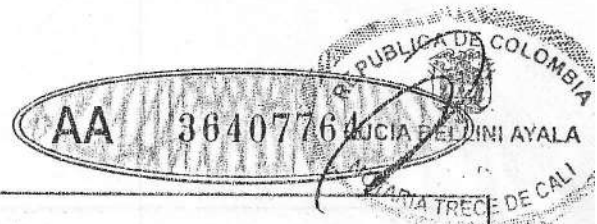


|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| Paqueadero 196                                             | 10,14          |
| Paqueadero 197                                             | 12,40          |
| Paqueadero 198                                             | 10,04          |
| Paqueadero 199                                             | 9,43           |
| Subtotal                                                   | 674,86         |
| Escalera 1                                                 | 12,65          |
| Ascensor                                                   | 3,63           |
| Escalera 2                                                 | 4,68           |
| Hall circulación escaleras                                 | 9,71           |
| Ventilación escalera                                       | 8,30           |
| Aseo 2                                                     | 2,13           |
| Disponible 5                                               | 4,24           |
| Disponible 6, comunicaciones                               | 2,71           |
| Ducto desfogue planta                                      | 6,80           |
| Rampa circulación vehicular<br>de niv. -7,15 a -9,45       | 304,90         |
| Circulación vehicular<br>niv. -9,45                        | 68,33          |
| Rampa circulación vehicular<br>de niv. -9,45 a niv. -9,83  | 48,53          |
| Circulación vehicular<br>niv. -9,83                        | 203,65         |
| Rampa circulación vehicular<br>de niv. -9,83 a niv. -10,17 | 44,37          |
| Andenes                                                    | 70,50          |
| Columnas                                                   | 11,12          |
| Muros                                                      | 78,05          |
| Subtotal                                                   | 878,91         |
| <b>TOTAL SÓTANO 3</b>                                      | <b>1553,77</b> |

**PLANTA PISO 1**

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Lobby                    | 49,65 |
| Recepción                | 11,00 |
| Ascensores 1, 2 y 3      | 11,49 |
| Hall ascensores 1, 2 y 3 | 26,23 |

|                                 |                |  |
|---------------------------------|----------------|--|
| Ascensor                        | 3,70           |  |
| Hall Ascensor                   | 17,24          |  |
| Escalera                        | 11,00          |  |
| Circulación peatonal            | 111,42         |  |
| Disponible                      | 69,95          |  |
| Cuarto contadores               | 25,97          |  |
| Patio apergolado                | 32,89          |  |
| Jardineria (en patio)           | 8,72           |  |
| Rampa acceso a sótano 1         | 108,85         |  |
| Control acceso vehicular        | 1,62           |  |
| Cocineta 8                      | 6,58           |  |
| Baño 9                          | 3,41           |  |
| Aseo 5                          | 1,33           |  |
| Baño 8                          | 4,67           |  |
| Acceso peatonal Local 1         | 31,95          |  |
| Circulación peatonal exterior   |                |  |
| Calle 22 Norte                  | 97,92          |  |
| Ductos                          | 24,51          |  |
| Columnas                        | 11,24          |  |
| Muros                           | 68,68          |  |
| Subtotal comunes contruidos     | 740,02         |  |
| Parqueaderos visitantes         | 71,53          |  |
| Antejardines                    | 196,92         |  |
| Subtotal comunes libres         | 268,45         |  |
| <b>TOTAL PISO 1</b>             | <b>1008,47</b> |  |
| <b>PLANTA MEZZANINNE PISO 1</b> |                |  |
| Ducto                           | 6,80           |  |
| Columnas                        | 1,96           |  |
| Muros                           | 21,07          |  |
| <b>TOTAL MEZZANINE</b>          | <b>29,83</b>   |  |
| <b>PLANTA PISO 2</b>            |                |  |
| Ascensores 1, 2 y 3             | 11,11          |  |
| Hall ascensores y circulación   | 65,73          |  |
| Escalera                        | 12,54          |  |
| Salón                           | 25,31          |  |
| Baño 3                          | 4,75           |  |
| Cocineta 1                      | 4,25           |  |
| Baño 2                          | 8,78           |  |
| Baño 1                          | 8,80           |  |
| Depósito 1                      | 0,99           |  |



|                                  |               |       |
|----------------------------------|---------------|-------|
| Depósito 2                       | 1,40          | _____ |
| Cuarto aseo 1                    | 1,20          | _____ |
| Medidores escalera               | 0,23          | _____ |
| Medidores Lobby                  | 0,97          | _____ |
| Lockers empleados                | 18,14         | _____ |
| Cuarto de seguridad              | 27,14         | _____ |
| Ductos                           | 33,54         | _____ |
| Columnas                         | 11,26         | _____ |
| Muros                            | 57,97         | _____ |
| Subtotal                         | 294,11        | _____ |
| Zonas uso exclusivo:             |               | _____ |
| Zona pérgolas sobre patio piso 1 | 37,80         | _____ |
| Terraza A uso excl. Oficina 1    | 53,03         | _____ |
| Terraza B uso excl. Oficina 1    | 38,84         | _____ |
| Terraza C uso excl. Oficina 2    | 40,04         | _____ |
| Subtotal comunes libres          | 169,71        | _____ |
| <b>TOTAL PISO 2</b>              | <b>486,36</b> | _____ |

### PLANTA PISO 3

|                               |       |       |
|-------------------------------|-------|-------|
| Ascensores 1, 2 y 3           | 11,11 | _____ |
| Hall ascensores y circulación | 93,13 | _____ |
| Escalera                      | 12,54 | _____ |
| Salón                         | 23,37 | _____ |
| Baño 3                        | 4,75  | _____ |
| Cocineta 1                    | 4,24  | _____ |
| Baño 2                        | 8,78  | _____ |
| Baño 1                        | 8,80  | _____ |
| Depósito 1                    | 0,99  | _____ |
| Depósito 2                    | 1,40  | _____ |
| Cuarto aseo 1                 | 1,20  | _____ |
| Medidores                     | 0,23  | _____ |
| Persianas alero               | 34,44 | _____ |
| Ductos                        | 4,01  | _____ |
| Columnas                      | 12,22 | _____ |
| Muros                         | 52,06 | _____ |



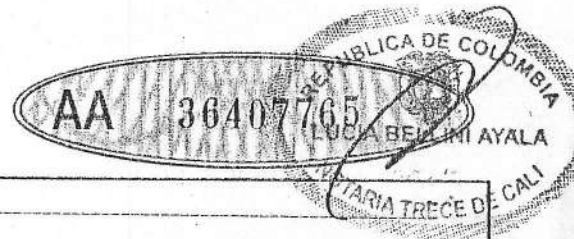
|                               |               |       |
|-------------------------------|---------------|-------|
| Subtotal                      | 273,27        | _____ |
| Terraza D uso excl. Oficina 2 | 26,40         | _____ |
| Terraza E uso excl. Oficina 3 | 24,32         | _____ |
| Terraza F uso excl. Oficina 4 | 71,03         | _____ |
| Terraza G uso excl. Oficina 9 | 29,93         | _____ |
| Subtotal comunes libres       | 151,68        | _____ |
| <b>TOTAL PISO 3</b>           | <b>424,95</b> | _____ |

#### PLANTA PISO 4

|                               |               |       |
|-------------------------------|---------------|-------|
| Ascensores 1, 2 y 3           | 11,11         | _____ |
| Hall ascensores y circulación | 90,86         | _____ |
| Escalera                      | 12,54         | _____ |
| Salón                         | 23,37         | _____ |
| Baño 3                        | 4,75          | _____ |
| Cocineta 1                    | 4,24          | _____ |
| Baño 2                        | 8,78          | _____ |
| Baño 1                        | 8,80          | _____ |
| Depósito 1,                   | 0,99          | _____ |
| Depósito 2                    | 1,40          | _____ |
| Cuarto aseo 1                 | 1,19          | _____ |
| Medidores                     | 0,23          | _____ |
| Ductos                        | 4,00          | _____ |
| Columnas                      | 12,22         | _____ |
| Muros                         | 50,82         | _____ |
| Subtotal                      | 235,30        | _____ |
| Cubierta Oficina 9            | 61,14         | _____ |
| <b>TOTAL PISO 4</b>           | <b>296,44</b> | _____ |

#### PLANTA PISOS 5 y 6

|                               |                     |        |       |
|-------------------------------|---------------------|--------|-------|
| Ascensores 1, 2 y 3           | 11,11 M2. x 2 pisos | 22,22  | _____ |
| Hall ascensores y circulación | 89,70 M2. x 2 pisos | 179,40 | _____ |
| Escalera                      | 12,54 M2. x 2 pisos | 25,08  | _____ |
| Salón                         | 23,37 M2. x 2 pisos | 46,74  | _____ |
| Baño 3                        | 4,75 M2. x 2 pisos  | 9,50   | _____ |
| Cocineta 1                    | 4,24 M2. x 2 pisos  | 8,48   | _____ |
| Baño 2                        | 8,78 M2. x 2 pisos  | 17,56  | _____ |
| Baño 1                        | 8,80 M2. x 2 pisos  | 17,60  | _____ |
| Depósito 1                    | 0,99 M2. x 2 pisos  | 1,98   | _____ |
| Depósito 2                    | 1,40 M2. x 2 pisos  | 2,80   | _____ |
| Cuarto aseo 1                 | 1,19 M2. x 2 pisos  | 2,38   | _____ |
| Medidores                     | 0,23 M2. x 2 pisos  | 0,46   | _____ |
| Ductos                        | 5,16 M2. x 2 pisos  | 10,32  | _____ |



|                          |                             |               |       |
|--------------------------|-----------------------------|---------------|-------|
| Columnas                 | 12,22 M2. x 2 pisos         | 24,44         | _____ |
| Muros                    | 50,82 M2. x 2 pisos         | 101,64        | _____ |
| <b>TOTAL PISOS 5 Y 6</b> | <b>235,30 M2. x 2 pisos</b> | <b>470,60</b> | _____ |

**PLANTA PISO 7**

|                               |               |       |
|-------------------------------|---------------|-------|
| Ascensores 1, 2 y 3           | 10,83         | _____ |
| Hall ascensores y circulación | 62,15         | _____ |
| Escalera                      | 12,10         | _____ |
| Salón                         | 23,37         | _____ |
| Baño 3                        | 4,75          | _____ |
| Cocineta 1                    | 4,24          | _____ |
| Baño 2                        | 8,78          | _____ |
| Baño 1                        | 8,80          | _____ |
| Depósito 1                    | 0,99          | _____ |
| Depósito 2                    | 1,40          | _____ |
| Cuarto aseo 1                 | 1,20          | _____ |
| Medidores                     | 0,23          | _____ |
| Ductos                        | 4,02          | _____ |
| Columnas                      | 10,22         | _____ |
| Muros                         | 43,33         | _____ |
| <b>TOTAL PISO 7</b>           | <b>196,41</b> | _____ |

**PLANTA PISO 8**

|                               |       |       |
|-------------------------------|-------|-------|
| Ascensores 1, 2 y 3           | 11,11 | _____ |
| Hall ascensores y circulación | 62,26 | _____ |
| Escalera                      | 12,09 | _____ |
| Salón                         | 23,37 | _____ |
| Baño 3                        | 4,75  | _____ |
| Cocineta 1                    | 4,24  | _____ |
| Baño 2                        | 8,78  | _____ |
| Baño 1                        | 8,80  | _____ |
| Depósito 1                    | 0,99  | _____ |
| Depósito 2                    | 1,40  | _____ |
| Cuarto aseo 1                 | 1,20  | _____ |
| Medidores                     | 0,23  | _____ |

|                     |               |  |
|---------------------|---------------|--|
| Ductos              | 4,22          |  |
| Columnas            | 11,50         |  |
| Muros               | 37,89         |  |
| <b>TOTAL PISO 8</b> | <b>192,83</b> |  |

#### PLANTA PISOS 9 y 10

|                               |                     |        |  |
|-------------------------------|---------------------|--------|--|
| Ascensores 1, 2 y 3           | 11,11 M2. x 2 pisos | 22,22  |  |
| Hall ascensores y circulación | 9,81 M2. x 2 pisos  | 19,62  |  |
| Escalera                      | 12,09 M2. x 2 pisos | 24,18  |  |
| Medidores                     | 0,23 M2. x 2 pisos  | 0,46   |  |
| Ductos                        | 4,22 M2. x 2 pisos  | 8,44   |  |
| Columnas                      | 11,50 M2. x 2 pisos | 23,00  |  |
| Muros                         | 37,89 M2. x 2 pisos | 75,78  |  |
| Subtotal                      | 86,85 M2. x 2 pisos | 173,70 |  |

#### Zonas uso exclusivo

|                               |                             |               |  |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------|--|
| Salón                         | 23,37 M2. x 2 pisos         | 46,74         |  |
| Baño 3                        | 4,75 M2. x 2 pisos          | 9,50          |  |
| Cocineta                      | 4,24 M2. x 2 pisos          | 8,48          |  |
| Baño 2                        | 8,78 M2. x 2 pisos          | 17,56         |  |
| Baño 1                        | 8,80 M2. x 2 pisos          | 17,60         |  |
| Aseo 1                        | 1,20 M2. x 2 pisos          | 2,40          |  |
| Depósito 1                    | 0,99 M2. x 2 pisos          | 1,98          |  |
| Depósito 2                    | 1,40 M2. x 2 pisos          | 2,80          |  |
| Circulación zonas de servicio | 12,29 M2. x 2 pisos         | 24,58         |  |
| Circulación pasillo oficina   | 40,16 M2. x 2 pisos         | 80,32         |  |
| Subtotal                      | 105,98 M2. x 2 pisos        | 211,96        |  |
| <b>TOTAL PISOS 9 y 10</b>     | <b>192,83 M2. X 2 pisos</b> | <b>385,66</b> |  |

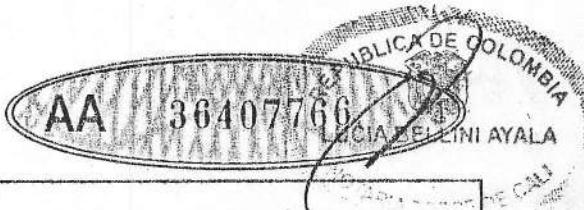
#### PLANTA PISO 11

|                               |       |  |
|-------------------------------|-------|--|
| Ascensores 1, 2 y 3           | 11,11 |  |
| Hall ascensores y circulación | 9,81  |  |
| Escalera                      | 12,09 |  |
| Medidores                     | 0,23  |  |
| Ductos                        | 4,22  |  |
| Columnas                      | 11,50 |  |
| Muros                         | 37,89 |  |
| Subtotal                      | 86,85 |  |

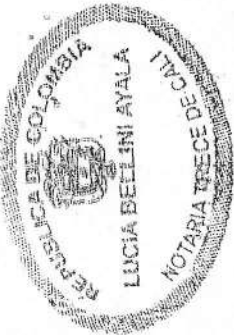
#### Zonas uso exclusivo

|          |       |  |
|----------|-------|--|
| Salón    | 23,37 |  |
| Baño 3   | 4,75  |  |
| Cocineta | 4,24  |  |
| Baño 2   | 8,78  |  |





\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



|                               |               |       |
|-------------------------------|---------------|-------|
| Baño 1                        | 8,80          | _____ |
| Aseo 1                        | 1,20          | _____ |
| Depósito 1                    | 0,99          | _____ |
| Depósito 2                    | 1,40          | _____ |
| Circulación zonas de servicio | 12,29         | _____ |
| Circulación pasillo oficina   | 40,16         | _____ |
| Subtotal                      | 105,98        | _____ |
| <b>TOTAL PISO 11</b>          | <b>192,83</b> | _____ |

**PLANTA PISO 12**

|                               |       |       |
|-------------------------------|-------|-------|
| Ascensores 1, 2 y 3           | 11,11 | _____ |
| Hall ascensores y circulación | 9,81  | _____ |
| Escalera                      | 12,09 | _____ |
| Medidores                     | 0,23  | _____ |
| Ductos                        | 4,22  | _____ |
| Columnas                      | 8,70  | _____ |
| Muros                         | 42,74 | _____ |
| Subtotal                      | 88,90 | _____ |

**Zonas uso exclusivo**

|                                   |               |       |
|-----------------------------------|---------------|-------|
| Baño 3                            | 4,75          | _____ |
| Cocineta                          | 4,24          | _____ |
| Baño 2                            | 8,78          | _____ |
| Baño 1                            | 8,80          | _____ |
| Aseo 1                            | 1,61          | _____ |
| Depósito 1                        | 0,99          | _____ |
| Depósito 2                        | 1,40          | _____ |
| Circulación zonas de servicio     | 12,29         | _____ |
| Circulación pasillo oficina       | 40,05         | _____ |
| Subtotal                          | 81,91         | _____ |
| Terraza H uso exclusivo Oficina 1 | 145,52        | _____ |
| <b>TOTAL PISO 12</b>              | <b>317,33</b> | _____ |

**PLANTA CUARTO DE MÁQUINAS**

|                                                |       |       |
|------------------------------------------------|-------|-------|
| Cuarto máquinas ascensores 1,2 y 3 niv. +40,15 | 35,06 | _____ |
| Escalera                                       | 12,60 | _____ |

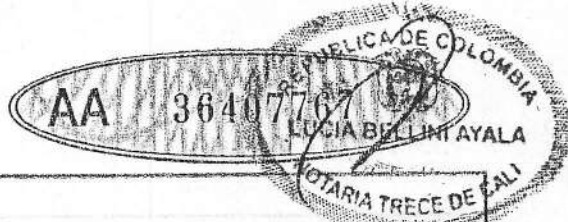
|                                                |               |       |
|------------------------------------------------|---------------|-------|
| Depósito                                       | 6,20          | _____ |
| Cuarto aire acondicionado                      | 6,03          | _____ |
| Depósito 2                                     | 1,94          | _____ |
| Ductos                                         | 3,07          | _____ |
| Columnas                                       | 5,00          | _____ |
| Muros                                          | 6,38          | _____ |
| Subtotal                                       | 76,28         | _____ |
| Cuarto máquinas ascensores 1,2 y 3 niv. +41,50 | 36,18         | _____ |
| Subtotal                                       | 112,46        | _____ |
| Terraza aire acondicionado                     | 205,28        | _____ |
| Cubierta en teja metálica                      | 355,12        | _____ |
| Losa de cubierta niv. +41,55                   | 31,21         | _____ |
| Subtotal                                       | 591,61        | _____ |
| <b>TOTAL CUARTO DE MÁQUINAS</b>                | <b>704,07</b> | _____ |

#### PLANTA CUBIERTA CUARTO DE MÁQUINAS

|                                     |       |       |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Losa de cubierta cuarto de máquinas | 76,28 | _____ |
|-------------------------------------|-------|-------|

#### DISPOSICIONES VARIAS

**ARTÍCULO 108. – OPERACIÓN DE LOS SÓTANOS DEL EDIFICIO Y CUPOS DE PARQUEO ASIGNADOS A LAS UNIDADES PRIVADAS.** Para optimizar el servicio de parqueo dentro del Edificio, se ha previsto que opere para ello el sistema de CUPOS sobre la totalidad de los estacionamientos comunes, mediante la asignación de posibilidades de utilización (Cupos) para cada una de las unidades privadas, como también para los visitantes del Edificio, sin que las asignaciones signifiquen derecho de propiedad o de uso exclusivo sobre algún estacionamiento en particular, de forma que todos los usuarios tengan acceso a la totalidad de los estacionamientos según la clasificación y organización que establezca el Consejo de Administración. Adicionalmente y con base en el sistema de Cupos descrito anteriormente y a fin de lograr un mejor aprovechamiento de los sótanos, se ha previsto la implementación del sistema de VALET PARKING, a través de una persona o firma especializada o con administración directa de La Copropiedad. La reglamentación del uso de los sótanos de parqueo y la contratación de dicha persona o firma ó la implementación directa de las soluciones estarán a cargo del Consejo de



Administración. No obstante, teniendo en cuenta las áreas privadas de las Oficinas y Locales del Edificio, se asignan los cupos de parqueo por unidad privada: \_\_\_\_\_

Cuadro de cupos de parqueo asignados a

cada Unidad Privada \_\_\_\_\_

| PISO      | CUPOS |  |
|-----------|-------|--|
| PISO 1    |       |  |
| LOCAL 1   | 5     |  |
| LOCAL 2   | 5     |  |
| LOCAL 3   | 3     |  |
| PISO 2    |       |  |
| OFICINA 1 | 4     |  |
| OFICINA 2 | 6     |  |
| PISO 3    |       |  |
| OFICINA 1 | 1     |  |
| OFICINA 2 | 1     |  |
| OFICINA 3 | 1     |  |
| OFICINA 4 | 1     |  |
| OFICINA 5 | 3     |  |
| OFICINA 6 | 2     |  |
| OFICINA 7 | 2     |  |
| OFICINA 8 | 2     |  |
| OFICINA 9 | 1     |  |
| PISO 4    |       |  |
| OFICINA 1 | 1     |  |
| OFICINA 2 | 1     |  |
| OFICINA 3 | 1     |  |
| OFICINA 4 | 1     |  |
| OFICINA 5 | 2     |  |
| OFICINA 6 | 1     |  |
| OFICINA 7 | 1     |  |
| OFICINA 8 | 1     |  |
| OFICINA 9 | 2     |  |
| PISO 5    |       |  |
| OFICINA 1 | 2     |  |



**PISO 5**

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| OFICINA 2 | 1 |  |
| OFICINA 3 | 2 |  |
| OFICINA 4 | 2 |  |
| OFICINA 5 | 2 |  |
| OFICINA 6 | 2 |  |
| OFICINA 7 | 2 |  |
| OFICINA 8 | 1 |  |
| OFICINA 9 | 2 |  |

**PISO 6**

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| OFICINA 1 | 1 |  |
| OFICINA 2 | 1 |  |
| OFICINA 3 | 1 |  |
| OFICINA 4 | 2 |  |
| OFICINA 5 | 2 |  |
| OFICINA 6 | 2 |  |
| OFICINA 7 | 2 |  |
| OFICINA 8 | 2 |  |
| OFICINA 9 | 1 |  |

**PISO 7**

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| OFICINA 1 | 4 |  |
| OFICINA 2 | 4 |  |
| OFICINA 3 | 3 |  |

**PISO 8**

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| OFICINA 1 | 9 |  |
|-----------|---|--|

**PISOS 9,**

|             |    |  |
|-------------|----|--|
| 10; 11 y 12 | 58 |  |
|-------------|----|--|

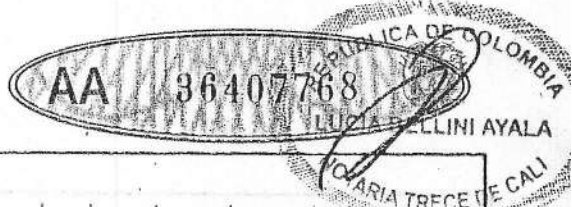
Para visitantes

|        |    |  |
|--------|----|--|
| quedan | 54 |  |
|--------|----|--|

|       |     |  |
|-------|-----|--|
| TOTAL | 210 |  |
|-------|-----|--|

**PARÁGRAFO:** En los casos de subdivisión de los pisos 2º, 9º, 10º, 11º Y 12º, la sociedad CAIMA S.A., podrá reasignar los cupos de parqueo, a las unidades privadas resultantes de la división.

**ARTÍCULO 109.- INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y SERVIDUMBRE.-** CAIMA S.A. se reserva el dominio de la acometida en 13.2 KV, del transformador, equipos de protección y equipos de medida. En tal virtud, podrá cederlas a cualquier



título a un operador legalmente autorizado.

En todo caso, tanto la propietaria inicial como los futuros adquirentes de unidades privadas del Edificio, se obligan a permitir, sin costo o restricción alguna, el acceso al

mismo, del operador designado para que efectúe las labores de mantenimiento y reparación de las redes y equipos. Los compradores de las unidades privadas, pagarán a CAIMA S.A. o su cesionario por la utilización de los activos de conexión y el servicio público de energía. La copropiedad constituye una SERVIDUMBRE DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA, en favor de CAIMA S.A. o su cesionario que preste el servicio de energía eléctrica tanto a las zonas comunes del Edificio como a las unidades privadas, como aparece en el Plano denominado PLANO ELECTRICO de EMCALI DPE-1588-06.

**ARTÍCULO 110. - REGLAMENTACIÓN DEL USO DE LAS ÁREAS DE SOPORTE LOCALIZADAS EN EL SECTOR OFICINAS.** Considerando que el mantenimiento, dotación y reparación de las áreas Áreas de Soporte consistentes en Salas de Juntas, cocinetas, Batería de baños Hombres, Batería de baños Mujeres, Batería de baño nivel Gerencial y acondicionadas para PMR 3 y Cuartos de Aseo, cuyo uso exclusivo no hubiere sido asignado a una Oficina en particular, corresponde al SECTOR DE OFICINAS, los propietarios o tenedores de los LOCALES COMERCIALES que quieran hacer uso de dichas áreas, pagando la tarifa que el Consejo de Administración establezca para tal efecto y cumpliendo el Reglamento de uso que dicho Consejo apruebe.

**ARTÍCULO 111. - ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL.** Mientras el Consejo de Administración elige al administrador del Edificio, ejercerá como Administrador provisional la persona natural o jurídica que la propietaria inicial, designe para tal efecto. El Administrador Provisional queda facultado para elaborar el presupuesto de ingresos y gastos que habrá de regir hasta la fecha en que la Asamblea General apruebe un nuevo presupuesto. **PARÁGRAFO 1:** El

presupuesto provisional de gastos de la copropiedad deberá contener, en todo caso, las partidas necesarias para el mantenimiento de los bienes y equipos comunes así como para la contratación de los seguros obligatorios del inmueble, en los términos de la Ley. **PARÁGRAFO 2:** Es entendido que a partir de la fecha en que sean entregadas las unidades privadas a los respectivos propietarios, éstos quedan obligados a contribuir, en el porcentaje que les corresponde según los Artículos 27 y 32 de este Reglamento, con las expensas comunes necesarias del Edificio de acuerdo con la liquidación efectuada por el Administrador provisional. **PARÁGRAFO 3:** La prima de seguros obligatorios correspondiente a la primera póliza que tome la copropiedad, deberá ser cancelada por los adquirentes de unidades privadas del Edificio, en proporción a los Coeficientes de Copropiedad, en una sola cuota, al momento en que los propietarios, les hagan entrega de dichas unidades. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 112. - ADMINISTRACIÓN EN PROPIEDAD.** Una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, cesará la gestión de la Administración Provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, la propietaria inicial o a quien esta haya delegado la Administración Provisional, deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del Edificio para que se reúnan en Asamblea y designen los integrantes del Consejo de Administración, con el fin de éste proceda a nombrar el Administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la solicitud. De no hacerlo, la Propietaria Inicial nombrará al Administrador en propiedad. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 113. - ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DE LA PROPIETARIA INICIAL.** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del Edificio, tales como los elementos estructurales, accesos y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos, conforme a las actas correspondientes. Los bienes comunes





de uso y goce general, ubicados en el Inmueble, tales como la zona de parqueo de visitantes, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador definitivo, a

más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los Coeficientes de Copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. **PARÁGRAFO 1:** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el presente Reglamento. **PARÁGRAFO 2:** Para los efectos indicados en el presente artículo, cuando los propietarios iniciales hayan enajenado un número de Oficinas, Locales Comerciales, Parqueaderos, Bodegas y Depósito, que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, remitirá a los propietarios de la misma, una carta-circular informando la fecha en que procederá a hacer entrega de los bienes comunes de uso y goce general, con el fin de que la Asamblea designe las personas que habrán de recibirlos. Si en la fecha fijada para la entrega en la carta-circular, no compareciere ninguna persona en nombre de la Copropiedad a recibir los mencionados bienes, se dejará constancia de este hecho en un Acta que se suscribirá ante dos testigos y se entenderá perfeccionada de esta forma y sin requisito adicional alguno, la entrega de dichos bienes comunes para todos los efectos legales.

**ARTÍCULO 114. - PAGO DE EXPENSAS COMUNES DE LA PRIMERA ETAPA.** Por tratarse de un Edificio que podrá ser desarrollado por etapas, es entendido que los propietarios de las unidades privadas que conforman la primera etapa, quedan obligados a contribuir con las expensas necesarias, con base en los

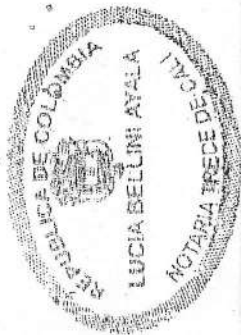
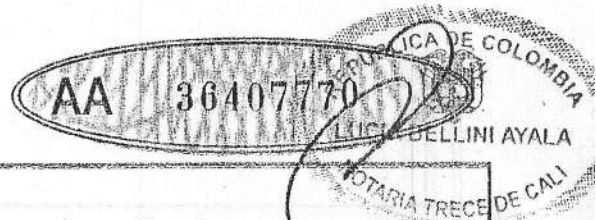
MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN señalados en este Reglamento. Cuando se integre al Edificio una nueva Etapa, se ajustará el presupuesto de gastos de la copropiedad, para efectos proceder a la distribución de las expensas entre los propietarios de las unidades privadas de las Etapas construidas, aplicando para tal efecto los nuevos MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN que resulten de la integración de las nuevas construcciones. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 115. - REEMBOLSO DE PAGOS POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL.**

Considerando que la formación catastral de los predios resultantes de divisiones materiales y de la construcción de Edificios y Conjuntos en el perímetro urbano de la ciudad de Cali, es un proceso que puede tardar varios meses, en el evento en que la sociedad CAIMA S.A., para efectos de transferir el dominio de las unidades privadas se viere precisada a cancelar impuestos prediales de un trimestre determinado, liquidado sobre el terreno Edificio, los propietarios de las unidades privadas ya transferidas, quedan obligados a rembolsar a dicha sociedad, el valor del impuesto a su cargo, liquidado proporcionalmente con base en los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, desde la fecha de la transferencia hasta la fecha del pago respectivo. Es reembolso deberá efectuarse a dentro de los diez días calendario siguientes a la fecha en que la propietaria inicial remita a cada propietario la cuenta de cobro del impuesto predial a su cargo, pues es entendido que la obligación de pago del Impuesto Predial corresponde a los compradores de las unidades privadas, a partir de la fecha en que se les transfiera el dominio, por ser dicha obligación inherente al ejercicio del derecho de propiedad. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 116. - CONSTRUCCIÓN DE LAS FUTURAS ETAPAS DEL PROYECTO.** Tal como se ha indicado en el presente Reglamento, el Edificio **SANTA MÓNICA CENTRAL** podrá ser desarrollado en varias etapas. Por lo anterior, la sociedad CAIMA S.A., queda facultada para: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





1. Construir con plena libertad las siguientes Etapas, ciñéndose en un todo a las normas de construcción vigentes y a los planos y diseños aprobados por la CURADURIA URBANA No. TRES de Cali. \_\_\_\_\_

2. Reformar el presente Reglamento sin requerir para ello aprobación previa de la Asamblea de Propietarios o de otro órgano de la copropiedad, en el caso de que introduzca cambios en el proyecto de construcción. \_\_\_\_\_

3. En concordancia con lo dispuesto en el numeral 2 que antecede, calcular, con las bases previstas en el presente Reglamento los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD y los MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN, como consecuencia de la adición de las nuevas etapas del Proyecto. \_\_\_\_\_

**PARAGRAFO:** Toda la infraestructura de servicios (eléctrica, comunicaciones, hidráulica, etc) ha sido diseñada y construida para ser utilizada para las etapas subsiguientes, y por lo tanto CAIMA S.A. la usará y aprovechará para ese propósito. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 117. - OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR DURANTE EL DESARROLLO DE LAS FUTURAS ETAPAS.** En el desarrollo de la construcción de la(s) futura(s) etapa(s), la sociedad CAIMA S.A. queda obligada a: \_\_\_\_\_

1. Cerrar el área de la construcción durante el período en que se ejecute la obra, a efectos de no desfigurar la fisonomía del Edificio y evitar el desaseo de las zonas comunes. \_\_\_\_\_
2. Mantener la obra libre de suciedad y escombros. \_\_\_\_\_
3. Disponer de los deshechos de la obra y evitar arrojarlos dentro de las zonas comunes o en los lotes vecinos. \_\_\_\_\_
4. Controlar y vigilar permanentemente el personal de la obra, para evitar inconvenientes a los propietarios, ocupantes y visitantes. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO:** Una vez terminadas las obras de cada Etapa del proyecto, en el evento en que las mismas se ejecuten, la Sociedad CAIMA S.A., levantará el

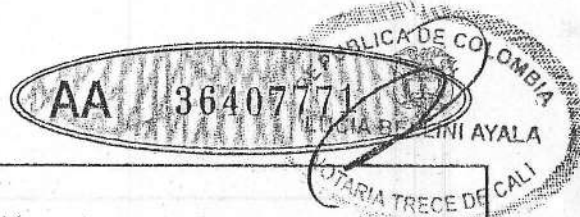


cerramiento que dividirá la primera Etapa de la siguiente, de tal modo que se conforme un solo conjunto, entendiéndose que las zonas inicialmente entregadas a los propietarios de la o las etapas iniciales del Edificio beneficiarán a los propietarios de las unidades privadas de las futuras Etapas, sin restricción de ninguna naturaleza. De igual forma las zonas comunes correspondientes a las futuras Etapas, beneficiarán sin restricción alguna a los propietarios de las unidades privadas de las primeras etapas.

**ARTÍCULO 118. FACULTADES DE LA PROPIETARIA INICIAL FRENTE A EXIGENCIAS DE AUTORIDADES RELATIVAS A REFORMAS DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** En el evento de que la Alcaldía de Cali o cualquier entidad pública del orden nacional, departamental o municipal, como la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la Oficina de Planeación Municipal, etc., exija a la propietaria inicial alguna modificación al presente Reglamento, o expida alguna resolución o acto administrativo que implique modificación del mismo, como requisito para su registro o para tramitar el desenglobe catastral del Edificio, o como consecuencia de actos o hechos similares, se entiende que los futuros adquirentes autorizan a la propietaria inicial para la modificación de dicho Reglamento, previa obtención de la Licencia de Construcción, si fuere el caso.

**HASTA AQUÍ EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL.** Continuando presente, **JUAN MANUEL ECHEVERRI BURCKHARDT**, de las condiciones civiles antes anotadas, manifestaron: Que presenta para su protocolización con esta Escritura, los siguientes documentos para que se incorporen al protocolo del presente año, los interesados puedan obtener copias de ellos y el acto surta los efectos de Ley.

- a) Juego completo de los Planos para Propiedad Horizontal del Edificio, debidamente aprobados por la CURADURÍA URBANA No. TRES de Cali.
- b) La Licencia de Construcción Resolución No. CU3-004835 expedida con fecha Noviembre 24 de 2008 por la CURADURÍA URBANA No. 03 de Cali.



c) Declaración de Propiedad Horizontal

No. CU3-001527 expedida por la  
Curaduría 03 con fecha Noviembre 24  
de 2008. ~~~~~

~~~~~

ORIGINAL ELABORADO POR LA COMPARECIENTE. SE AGREGAN:

Certificado de Pago número 3201656, Impuesto Predial Unificado del Municipio de Cali, año 2.008, predio B020100140000, dirección: C 22 N, a nombre de: CAIMA S.A., avaluo: \$443.247.000 - Certificado de Valorización Municipal número 291258. Leída por los comparecientes y advertidos de la formalidad del registro oportuno dentro del término legal de los 2 meses siguientes al otorgamiento de la escritura y que la extemporaneidad causará intereses moratorios, de acuerdo al artículo 231 de la Ley 223 de Diciembre 20 de 1995 y artículo 14 del Decreto reglamentario 650 de Abril 2 de 1.996; los actos de hipoteca y patrimonio de familia inembargable, solo podrán inscribirse en el registro dentro de los 90 días siguientes a su otorgamiento, según el artículo 32 del Decreto 1250 de 1.970; enterados de que una vez firmada la escritura cualquier corrección deberá consignarse en otra escritura suscrita por los mismos otorgantes, según el artículo 102 del Decreto 960 de 1.970, la encuentran conforme y en constancia la firman ante mi, de lo cual doy fe. Derechos notariales \$39.630. Iva \$145.461. Recaudos \$6.600. Resolución número 8850 del 18 de Diciembre de 2.007 de la Superintendencia de Notariado y Registro. Hojas notariales números AA 36407702, AA 36407703, AA 36407704, AA 36407705, AA 36407706, AA 36407707, AA 36407708, AA 36407709, AA 36407710, AA 36407711, AA 36407712, AA 36407713, AA 36407714, AA 36407715, AA 36407716, AA 36407717, AA 36407718, AA 36407719, AA 36407720, AA 36407721, AA 36407722, AA 36407723, AA 36407724, AA 36407725, AA 36407726, AA 36407727, AA 36407728, AA 36407729, AA 36407730, AA 36407731, AA 36407732, AA 36407733, AA 36407734, AA 36407735, AA 36407736, AA 36407737, AA 36407738, AA 36407739, AA 36407740, AA 36407741, AA 36407742, AA 36407743, AA 36407744, AA 36407745, AA 36407746, AA 36407747, AA 36407748, AA

36407749, AA 36407750, AA 36407751, AA 36407752, AA 36407753, AA
36407754, AA 36407755, AA 36407756, AA 36407757, AA 36407758, AA
36407759, AA 36407760, AA 36407761, AA 36407762, AA 36407763, AA
36407764, AA 36407765, AA 36407766, AA 36407767, AA 36407768, AA
36407769, AA 36407770, AA 36407771. * * * * *



[Handwritten signature]

11.695.705

JUAN MANUEL ECHEVERRI BURCKHARDT
EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD
CAIMA S.A.



CARLOS HUMBERTO GIRALDO SOLARTE
NOTARIO TRECE DEL CIRCULO DE CALI ENCARGADO

Cali, 17 de noviembre de 2022.

Señores,

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Ciudad.

Referencia: DERECHO DE PETICIÓN.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, D.C., abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del C.S. de la J., actuando en nombre propio, de manera respetuosa y en ejercicio del Derecho Constitucional consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia de 1991, en el artículo 13 de la Ley 1755 de 2015 y demás normas concordantes, me dirijo a ustedes con el fin de formular el presente DERECHO DE PETICIÓN.

PRETENSIONES:

De manera respetuosa solicito se me remita la información y documentación que respuesta dentro del término legal a las siguientes peticiones:

1. De manera sucinta y clara se remita información de la problemática social que atravesó y actualmente atraviesa el país respecto a la expedición de las pólizas de SOAT.
2. De acuerdo a lo anterior, cuál fue el inicio y continuidad de dicha coyuntura.
3. A tenor de esto, se indique cuáles han sido medidas que adoptó la Superintendencia Financiera ante esta situación.
4. Y, finalmente, se anexe si hubo sanciones y/o procesos investigativos que se adelantaron o se adelantan en contra de las aseguradoras que se negaron y/o niegan a la expedición del seguro, indicando el fundamento legal

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. **Derecho de Petición:**

De conformidad con artículo 23 de la Constitución Política, en concordancia con los artículos 4 y 5 de la ley 1437 de 2011 y conforme también a la ley 1755 del 2015, se establece:

“Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales”

La Corte Constitucional se ha pronunciado en múltiples ocasiones sobre la importancia del derecho fundamental de petición. En efecto, en Sentencia T-077-2018 esta Corporación señaló lo siguiente:

“1) El de petición es un derecho fundamental y resulta determinante para la efectividad de los mecanismos de la democracia participativa.

2) Mediante el derecho de petición se garantizan otros derechos constitucionales, como los derechos de acceso a la información, la libertad de expresión y la participación política.”

En concordancia con el precepto constitucional, la Ley 1755 de 2015 en su artículo 13 fijó las reglas generales aplicables a los Derecho de Petición:

“Toda actuación que inicie cualquier persona ante las autoridades implica el ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, sin que sea necesario invocarlo. Mediante él, entre otras actuaciones, se podrá solicitar el reconocimiento de un derecho o que se resuelva una situación jurídica, que se le preste un servicio, pedir información, consultar, examinar y requerir copias de documentos, formular consultas, quejas, denuncias y reclamos e interponer recursos.”

Así mismo, la Corte en sentencias T-208/2012 y T-173/2013, entre otras, ha establecido que el derecho de petición involucra:

“i) la posibilidad de presentar de manera respetuosa solicitudes ante las autoridades, “sin que estas se nieguen a recibirlas o tramitarlas”; (ii) la potestad de obtener una respuesta pronta y oportuna dentro

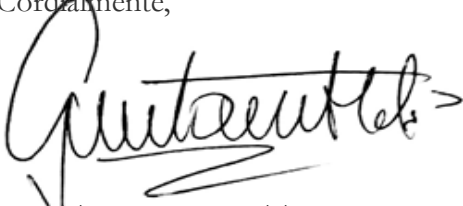
del término legal; (iii) el derecho a que sea resuelta de fondo, de forma clara, precisa y adecuada; y (iv) el derecho a que la respuesta sea puesta en conocimiento del interesado oficiosamente.”

Por último, se debe resaltar que de acuerdo con el artículo 85 de la Constitución Política, debe ser un derecho de aplicación inmediata, pues, al igual que los otros derechos contemplados en este artículo, *“no contemplan condiciones para su ejercicio en el tiempo, de modo que son exigible en forma directa e inmediata”*.¹

NOTIFICACIONES

Se recibirá notificaciones al correo electrónico notificaciones@gha.com.co

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. No. 19.395.114 de Bogotá D.C.

T.P. No. 39.116 del C.S.J.

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-002 de 1992 M.P. Alejandro Martínez Caballero.



jue 17/11/2022 04:05 p.m.

Notificaciones GHA

DERECHO DE PETICIÓN - SOAT // MCMD-LPR

Para Super; notificaciones ingreso

CC María Camila Manrique Delgado; Luisa María Pérez Ramírez

 Si hay problemas con el modo en que se muestra este mensaje, haga clic aquí para verlo en un explorador web.



Derecho de petición Superfinanciera.pdf
100 KB

Señores,
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
Ciudad.

Referencia: DERECHO DE PETICIÓN.

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, D.C., abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del C.S. de la J., actuando en nombre propio, de manera respetuosa y en ejercicio del Derecho Constitucional consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia de 1991, en el artículo 13 de la Ley 1755 de 2015 y demás normas concordantes, me dirijo a ustedes con el fin de formular el presente DERECHO DE PETICIÓN.

Cordialmente,

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
C.C. No. 19.395.114 de Bogotá D.C.
T.P. No. 39.116 del C.S.J.



República de Colombia
Nº 13771 2014



Aa018203655

NOTARIA 29 DE BOGOTA, D.C.

REPUBLICA DE COLOMBIA

Escritura: 13.771

TRECE MIL SETECIENTOS SETENTA Y UNO

Fecha: PRIMERO (1º) DE DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE (2014).

Actos:

1) PODER ESPECIAL.

- DE:

- - COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S. A. ----- Nit. No. 860.037.013-6

Representante Legal:

JUAN ENRIQUE BUSTAMANTE MOLINA ----- C.C.No. 19.480.687 de Bogotá

Representante Legal de COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S. A.

A:

- Nombre: ----- JULIO CESAR VESTIBESTREPO

Identificación: ----- C.C.No. 71.657.989 de Medellín

Tarjeta Profesional: ----- 44010

Cargo: ----- Abogado Externo

A:

Nombre: ----- JUAN FERNANDO SERNA MAYA

Identificación: ----- C.C.No. 98.558.768 de Medellín

Tarjeta Profesional: ----- 81732

Cargo: ----- Abogado Externo

A:

Nombre: ----- GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

Identificación: ----- C.C.No. 19.395.111 de Bogotá

Tarjeta Profesional: ----- 39416

Cargo: ----- Abogado Externo

2) PODER ESPECIAL.

- DE:

- - COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S. A. ----- Nit. No. 860.037.013-6

Representante Legal :

COPIA No. 5-6
VIGENCIA No. 2
FECHA 18-02-15

COPIA No. 3
VIGENCIA No. 1
FECHA 18-02-15

NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTÁ D.C.

de 20 14

81-087-2014 1825 SECUR7 25084

07-03-19

JUAN ENRIQUE BUSTAMANTE MOLINA -----C.C.No.19'480.687 de Bogotá

Representante Legal de **COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S. A.** -----

Nombre: -----**HUGO HERNANDO MORENO ECHEVERRY**

Identificación: -----C.C.No. 19.345876 de Bogotá

Tarjeta Profesional: -----**56799**

Cargo: -----**Abogado Externo**

Precio: Sin cuantía.-----

En la ciudad de Bogotá, D.C., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, al primero (1º) del mes de **Diciembre** del año **dos mil catorce (2.014)**, ante el despacho de la NOTARIA VEINTINUEVE (29) DE BOGOTÁ, cuyo Notario Titular es el Doctor **DANIEL R. PALACIOS RUBIO**, se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos:-----

-----**PRIMERA SECCION PODER ESPECIAL**-----

Compareció con minuta:-----

El Doctor **JUAN ENRIQUE BUSTAMANTE MOLINA**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19'480.687 de Bogotá y dijo:-----

PRIMERO.- Que en el presente acto, obra en nombre y representación de la **COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S. A.** sociedad anónima de comercio, vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, con domicilio en esta ciudad, de la cual es su Representante Legal, tal como lo acredita con el certificado de existencia y representación legal de la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta.-----

SEGUNDO: Que en el carácter indicado se otorgan amplias facultades de representación que adelante se relacionan a los siguientes abogados:-----

.- Nombre: -----**JULIO CESAR YEPES RESTREPO**

Identificación: -----C.C.No.71.651.989 de Medellín

Tarjeta Profesional: -----**44010**

Cargo: -----**Abogado Externo**

A:-----



República de Colombia
3



Aa018203656



Ca317837149

Nombre: ----- JUAN FERNANDO SERNA MAYA

Identificación: ----- C.C.No.98.558.768 de Medellín

Tarjeta Profesional: ----- 81732

Cargo: ----- Abogado Externo

A: -----

Nombre: ----- GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

Identificación: ----- C.C.No.19.395.114 de Bogotá

Tarjeta Profesional: ----- 39116

Cargo: ----- Abogado Externo

Facultades: -----

1. Representar a la sociedad en toda clase de actuaciones y procesos judiciales ante Fiscalías de todo nivel, juzgados, tribunales de todo tipo, Corte Constitucional, Corte Suprema de Justicia, Consejo Superior de la Judicatura y Consejo de Estado.-----

2. Notificarse de toda clase de actuaciones judiciales. -----

3. Asistir a toda clase de audiencias y diligencias judiciales y administrativas, asistir a todo tipo de audiencias de conciliación y realizar conciliaciones totales o parciales con virtualidad para comprometer a la sociedad poderdante, absolver interrogatorios de parte, confesar y comprometer a la sociedad que representa. -----

TERCERO: Este poder tendrá vigencia mientras los funcionarios mencionados en el numeral segundo se desempeñen como abogados externos de la **COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A** sigla **SEGUROS MUNDIAL**. -----

LEIDO que fue el presente instrumento por el otorgante, y advertido de la formalidad del registro dentro del término legal, lo aprueba y firma de conformidad. El Notario lo autoriza. -----

-----SEGUNDA SECCION PODER ESPECIAL-----

Comparece con minuta nuevamente: -----

-El Doctor **JUAN ENRIQUE BUSTAMANTE MOLINA**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **19'480.687** de Bogotá y dijo:-----



República de Colombia

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

Ca317837149

NOTARIA VEINTINUEVE
(DE BOGOTÁ D.C.)

182910895-89837149

81-66-2814

Cadena s.a. No. 89330310

Cadena s.a. No. 89330340 07-03-19

PRIMERO.- Que en el presente acto, obra en nombre y representación de la **COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S. A.** sociedad anónima de comercio, vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, con domicilio en esta ciudad, de la cual es su Representante Legal, tal como lo acredita con el certificado de existencia y representación legal de la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta. -----

SEGUNDO: Que en el carácter indicado se otorga poder especial al abogado **HUGO HERNANDO MORENO ECHEVERRY**, identificado con Cédula de Ciudadanía **19.345876** de Bogotá y Tarjeta Profesional **56799**, cargo Abogado Externo, con las siguientes facultades: -----

1. Representar a la sociedad en toda clase de actuaciones y procesos judiciales ante Fiscalías de todo nivel, juzgados, tribunales de todo tipo, Corte Constitucional, Corte Suprema de Justicia, Consejo Superior de la Judicatura y Consejo de Estado.-----
2. Notificarse de toda clase de actuaciones judiciales. -----
3. Asistir a toda clase de audiencias y diligencias judiciales y administrativas, asistir a todo tipo de audiencias de conciliación y realizar conciliaciones totales o parciales con virtualidad para comprometer a la sociedad poderdante, absolver interrogatorios de parte, confesar y comprometer a la sociedad que representa. -----

TERCERO: Este poder tendrá vigencia mientras los funcionarios mencionados en los numerales segundos se desempeñen como abogados externos de la **COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A sigla SEGUROS MUNDIAL.** -----

LEIDO que fue el presente instrumento por el otorgante, y advertido de la formalidad del registro dentro del término legal, lo aprueba y firma de conformidad. El Notario lo autoriza. -----

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA, PREVIAMENTE REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA.-----

NOTA: Se advirtió al otorgante de esta escritura de la obligación que tiene de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaría no asume responsabilidad por errores e inexactitudes. Los



Ca317837148

13771 2014

NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D.C.

DANIEL RICARDO PALACIOS RUBIO

19247148-1

CARRERA 13 No. 33 - 42 7462929

IVA REGIMEN COMUN



FACTURA DE VENTA FES-96872

EXPEDIDA EN 01/Dic/2014 10:14 am

ESCRITURA No 13771/ LEGALIZADA EN 01/Dic/2014

RADICADO No 201413979

AUTORIDAD DEL ACTO: Poder Especial-poder

PODER ESPECIAL \$ 143,016

Derechos Notariales (Resolución 0088 de 2014) \$ 47,300

3 Hojas De La Matriz \$ 9,000

21 Hojas Copia Escritura (3 copias) (0 simples) \$ 63,000

1 Diligencias \$ 1,900

3 Autenticaciones \$ 4,200

3 Fotocopias \$ 600

3 Certificados \$ 6,600

Recaudos Fondo De Notariado \$ 4,600

Recaudos Superintendencia \$ 4,600

Impuesto A Las Ventas \$ 21,216

PODER 2 \$ 54,816

Derechos Notariales (Resolución 0088 de 2014) \$ 47,300

Impuesto A Las Ventas \$ 7,516

Total Gastos de la Factura \$ 179,906

Total Impuestos y Recaudos a Terceros \$ 37,984

Valor Total de la Factura \$ 217,890

Dieciséis mil ochocientos ochenta y cuatro pesos

FORMA DE PAGO

Nº 860037013-6

COMPANIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. Poderdante

Credito No 174

\$ 217,890

sin abonos

saldo \$ 217,890

ORGANISMOS DE LA ESCRITURA

CE 71651989

JULIO CESAR YEPES RESTREPO

CE 98558768

JUAN FERNANDO SERVA MAYA

CE 19395114

GUSTAVO ALBERTO HERRERA AVILA

NE 860037013 -6

COMPANIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.

CE 19345874

HUGO FERNANDO MORENO ECHEVERRY

Firma del Cliente

Hector Pareis Prada

Este documento se asimila para todos los efectos legales a la letra de cambio (Art. 774 del C. de Co.)

Impreso por Computador



Ca317837148

07-03-19

Cadena S.A. NE 860037013-6 07-03-19

108132D8DMZCa0V7

ESPACIO EN BLANCO

NOTARIA 29

DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

DANIEL PALACIOS RUBIO

NOTARIO

NIT. 19.247.148-1

CARRERA 13 No. 33 - 42

PBX: 7462929

ESPACIO EN BLANCO



Nº 13771-2014

Certificado Generado con el PIN No: 7380415724299804

Generado el 28 de noviembre de 2014 a las 08:47:59

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 6o. del art.11.2.1.4.57 del decreto 2555 del 15 de julio de 2010, en concordancia con el art.1o. de la Resolución 1765 del 06 de septiembre de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CERTIFICA :

RAZÓN SOCIAL: COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.
Sigla: MUNDIAL SEGUROS

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 954 del 05 de marzo de 1973 de la Notaría 4 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA)

Escritura Pública No 0001 del 02 de enero de 2001 de la Notaría 36 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). se formalizó la fusión de la Compañía Mundial de Seguros S.A. y Mundial de Seguros de Vida S.A, autorizada por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución 1794 del 22 de noviembre de 2000. En consecuencia, la compañía Mundial de Seguros de Vida S.A. se disuelve sin liquidarse.

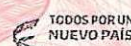
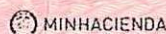
Escritura Pública No 4185 del 31 de mayo de 2006 de la Notaría 71 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). El domicilio de la sociedad será la ciudad de Bogotá D.C.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 2380 del 27 de agosto de 1973

REPRESENTACIÓN LEGAL: La representación y administración legal de la sociedad estará a cargo del Presidente, quien tendrá tres (3) suplentes quienes lo reemplazarán en sus faltas absolutas, temporales u ocasionales, **FUNCIONES:** Además de las funciones y deberes que ocasionalmente se le asignen por la Asamblea o por la Junta, el Presidente tendrá las siguientes facultades o funciones: a) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea General de accionistas y de la Junta Directiva. b) Ejercer la representación legal de la sociedad en todos los actos y negocios de ésta. c) Constituir apoderados judiciales, administrativos o extrajudiciales de la sociedad para los negocios y dentro de las instrucciones que señale la Junta Directiva. d) Celebrar y suscribir los contratos que tiendan a llenar los fines sociales dentro de las prescripciones de estos estatutos, obteniendo la autorización previa de la Junta Directiva para aquellos cuya cuantía exceda la suma de CUATROCIENTOS (400) SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES, excepto para los contratos de seguros, reaseguros y licitaciones de los mismos ante Entidades Públicas o Privadas para cuya participación, suscripción y celebración está autorizado estatutariamente el Presidente de acuerdo al artículo 52, literal l) de estos estatutos. e) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos de la sociedad dentro de las normas y autorizaciones conferidas por la Junta Directiva. f) Determinar las tarifas que deban cobrarse para el amparo de los riesgos cubiertos por la sociedad. g) Designar y fijar las asignaciones de los empleados cuyo nombramiento le haya delegado la Junta Directiva. h) Supervigilar el personal y otorgar las licencias al mismo que considere justificadas. i) Nombrar y remover los empleados de su dependencia y reemplazarlos temporalmente de acuerdo a la delegación que le haga la Junta Directiva. j) Organizar lo relativo a las prestaciones y reservas sociales del personal. k) Presentar a la Junta Directiva las cuentas, inventarios y balances que ésta debe llevar a la aprobación de la Asamblea General de Accionistas en sus sesiones ordinarias presentándole, al mismo tiempo, un proyecto sobre fondos de previsión, reservas especiales, técnicas ocasionales y su concepto sobre el reparto de utilidades. l) Ordenar la elaboración de las pólizas de seguros, tarifas de los proyectos de plenos retención, cuadro de límites y contratos de reaseguro, o reforma de éstos en concordancia con lo establecido en el artículo 52, literal d). m) Someter a la aprobación de la Superintendencia Financiera las reformas estatutarias y reglamentos de colocación de acciones adoptados por la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva. n) Mantener en orden bajo su dirección, los libros de actas de la Asamblea General de

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co

Página 1 de 3



República de Colombia

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



Ca317837147

Cadena S.A. No. 89090340 07-03-19

Nº 13771 2014

Certificado Generado con el Pin No: 7380415724299804

Generado el 28 de noviembre de 2014 a las 08:47:59

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

Accionistas y de la Junta Directiva. o) Convocar a la Asamblea General de Accionistas a sus reuniones ordinarias y a las extraordinarias que ordene la Junta Directiva, la Superintendencia Financiera o que demande un número plural de accionistas que represente la cuarta parte o más de las acciones suscritas. p) Convocar a la Junta Directiva a sus sesiones ordinarias, por lo menos una vez en el mes y las extraordinarias que considere indispensables. q) Actuar como Presidente Asamblea General de Accionistas. r) Abrir las sucursales y agencias que ordene la Junta Directiva, previa notificación a la Superintendencia Financiera. s) Todas las demás funciones de dirección y administración que sean necesarias para la operación normal de los negocios sociales. (Escritura Pública 4185 del 31 de mayo de 2006 Notaría 71 de Bogotá D.C.) (Escritura Publica 1455 del 23 de febrero de 2007 notaría 71 de Bogotá modifica artículo quincuagésimo segundo, literal d)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Juan Enrique Bustamante Molina Fecha de inicio del cargo: 05/05/2011	CC - 19480687	Presidente
Jairo Humberto Cardona Sánchez Fecha de inicio del cargo: 17/09/2009	CC - 3181060	Primer Suplente del Presidente
Marisol Silva Arbeláez Fecha de inicio del cargo: 08/03/1999	CC - 51866988	Segundo Suplente del Presidente
Jorge Andrés Mora González Fecha de inicio del cargo: 19/05/2011	CC - 79780149	Tercer Suplente del Presidente

RAMOS: Resolución S.B. No 5148 del 31 de diciembre de 1991 Automóviles, Aviación, Corriente débil, Cumplimiento, Incendio, Lucro cesante, Manejo, Montaje y rotura de maquinaria, Responsabilidad civil, Semovientes, Sustracción, Terremoto, Todo riesgo para contratistas, Transporte, Vidrios, riesgos de Minas y Petróleos, Estabilidad y Calidad de la vivienda nueva, Seguro Obligatorio de Accidentes de Transito. A raíz de la fusión, los ramos de: Accidentes personales, colectivo de vida, vida grupo, educativo, autorizados mediante la resolución 5148 del 31 de diciembre de 1991 a la "COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS DE VIDA S.A.", fueron tomados por la absorbente COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. Sigla "MUNDIAL DE SEGUROS".

Resolución S.B. No 3279 del 08 de octubre de 1993 Navegación y casco.

Circular Externa No 052 del 20 de diciembre de 2002 cancela: Estabilidad y Calidad de la vivienda nueva.

Resolución S.B. No 0114 del 25 de enero de 2007 Seguro de Crédito Comercial y Seguro de Crédito a la Exportación

Resolución S.F.C. No 0814 del 16 de abril de 2010 La Superintendencia Financiera revoca la autorización concedida a la COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A., para operar el ramo de seguro educativo.


Resolución S.F.C. No 1455 del 30 de agosto de 2011 Revocar la autorización concedida a la COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. para operar los ramos de Seguros de Automóviles, Incendio, Terremoto, Sustracción y Vidrios, decisión confirmada con resolución 0660 del 07 de mayo de 2012.


CARLOS IGNACIO BOLAÑOS DOMINGUEZ
SECRETARIO GENERAL AD-HOC

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co

Página 2 de 3

 MINHACIENDA

 TODOS POR UN
NUEVO PAIS

Nº 13771 2014

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Ca317837146

Certificado Generado con el Pin No: 7380415724299804

Generado el 28 de noviembre de 2014 a las 08:47:59

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales.



República de Colombia

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

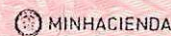
COPIA

U.C.N.C.



Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co

Página 3 de 3



TODOS POR UN
NUEVO PAÍS

Ca317837146

10811MZCa0V5DZD9

Cadena S.A. NE 890950390 07-03-19

ESPACIO EN BLANCO

NOTARIA 29

DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

DANIEL PALACIOS RUBIO

NOTARIO

NIT. 19.247.148-1

CARRERA 13 No. 33 - 42

PBX: 7462929

ESPACIO EN BLANCO



República de Colombia

Nº 13771⁵ 2014



Aa018203657



Ca317837145

errores de una escritura pública solo pueden salvarse, mediante otro instrumento público de aclaración, firmado por los mismos otorgantes (Art. 102 Decreto 960/70).-

CONSTANCIA NOTARIAL: El notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto ley 960 de 1.970. -----

NOTA: El suscrito notario, en uso de las atribuciones conferidas en el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983 y en virtud de que la(s) señora(s): **JUAN ENRIQUE BUSTAMANTE MOLINA**, en su calidad de representante Legal de **COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S. A.** tiene(n) registrada(s) su(s) firma(s) en esta Notaría, autoriza que el presente instrumento sea suscrito por la (s) precitada(s) persona(s) fuera del recinto notarial, en la Oficina de la entidad que representa -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

LEÍDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECIÓN ALGUNA Y FIRMADO por el otorgante este instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones, se les hizo las advertencias de Ley. El Notario Encarado lo autoriza y da fe de ello. -----

Este instrumento se elaboró en las hojas de papel notarial números:-- -----
Aa018203655/Aa018203656, Aa01820367. -----

DERECHOS NOTARIALES: \$ 94.600 (Decreto 0188 de 2013. Resolución 0088 de 2014). -----

IVA: \$ 28.784 (Art. 4 Decreto 397 de 1984) -----

Superintendencia: \$ 4.600 -----

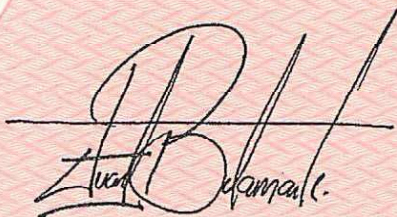
-Fondo Especial de Notariado: \$ 4.600 -----

En señal de su consentimiento, los comparecientes suscriben con su firma autógrafa e imprime la huella dactilar del dedo índice de su mano derecha.-----



REPUBLICA DE COLOMBIA
UNION COLEGIAL
DEL NOTARIADO COLOMBIANO

EL COMPARECIENTE,



JUAN ENRIQUE BUSTAMANTE MOLINA

Cédula de Ciudadanía No. 19'480.687 de Bogotá

Representante Legal de **COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S. A.**

Nit 860.037.013-6

Firma autorizada fuera del despacho notarial. (Art. 12 del Dcto. 2148 de 1983)



DANIEL R. PALACIOS RUBIO

Carrera 13 No. 33 - 42 - PBX: 7462929

notaria29@notaria29bogota.com

201413979/SEDM/CONMOD

NOTARIA CALLES 13 N.º 33-42
BOGOTÁ D.C.
29



ES FIEL Y OCTAVA (8) COPIA DE ESCRITURA 13771 DE
DICIEMBRE 01 DE 2014, TOMADA DE SU ORIGINAL, QUE SE EXPIDE
EN SIETE (07) HOJAS, - DEC. 960/70 ART. 80 - MODIFICADO ART. 42 DEC. 2163/70,
CON DESTINO A:

NUESTRO USUARIO

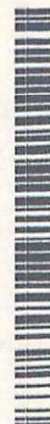
BOGOTA D.C.

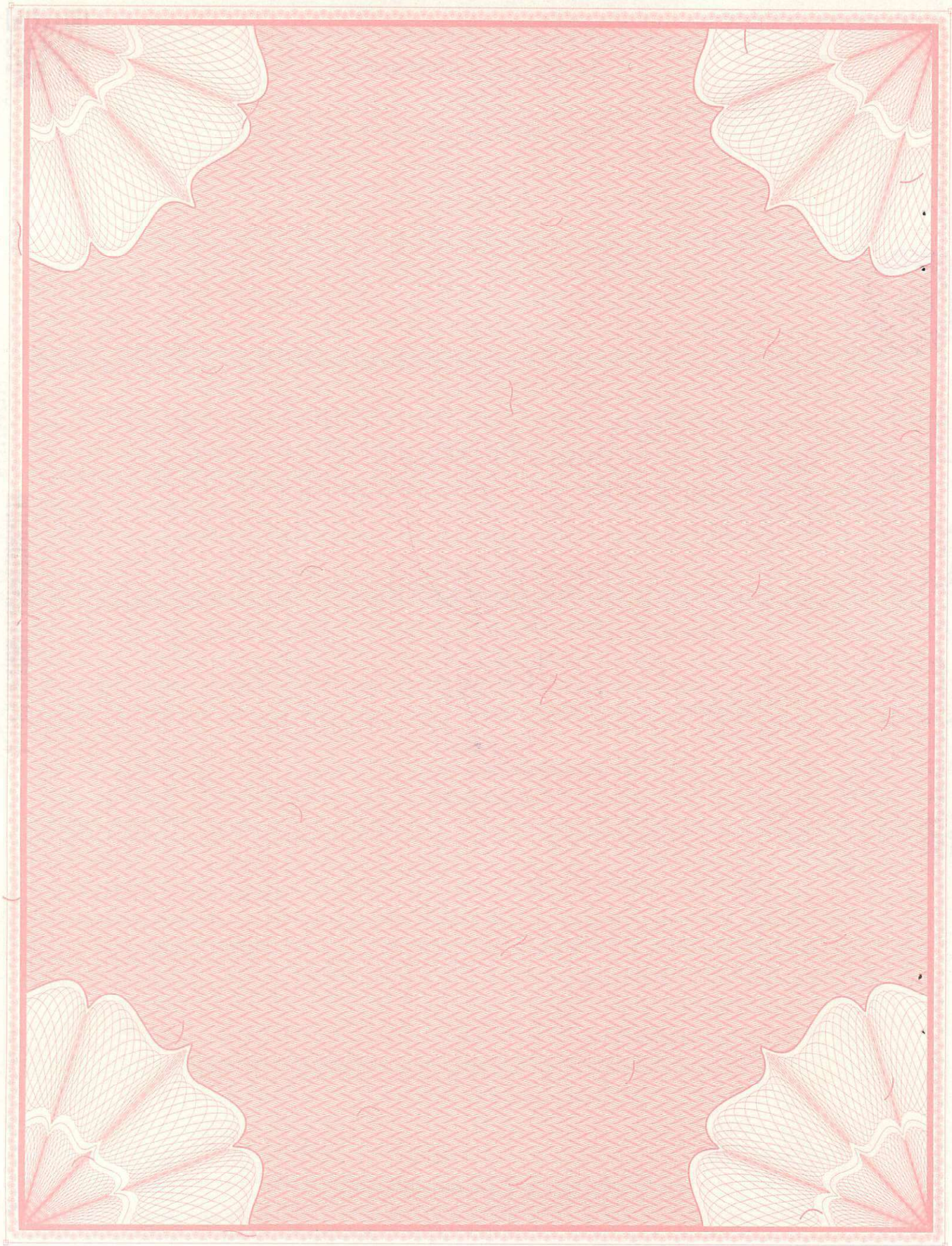
15/05/2019



República de Colombia

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







CERTIFICADO No. 9654 / 2021
VIGENCIA DE PODER

El suscrito Notario Veintinueve (29) Encargado del círculo de Bogotá D.C. con fundamento en lo ordenado por el inciso primero del artículo 89 del Decreto Ley 960 de 1970,

CERTIFICA:

Que mediante escritura pública número 13771 del 01 de diciembre de 2014 adicionada mediante escritura pública No. 12967 del 16 de julio de 2018 de esta Notaria, la **COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.** con Nit No 860.037.013-6, representado legalmente por **JUAN ENRIQUE BUSTAMANTE MOLINA**, identificado (a) con cédula de ciudadanía No. 19.480.687 de Bogotá, confirió **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a: **JULIO CÉSAR YEPES RESTREPO**, identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. 71.651.989 de Medellín, con T.P. 44010; a: **JUAN FERNANDO SERNA MAYA**, identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. 98.558.768 de Medellín, con T.P. 81732; a: **GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA**, identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. 19.395.114 de Bogotá, con T.P. 39116; a: **HUGO HERNANDO MORENO ECHEVERRY**, identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. 19.345.876 de Bogotá, con T.P. 56799; todos en el cargo de Abogado externo.

Que revisado el original de las citadas escrituras, estas **NO CONTIENEN NOTA ALGUNA DE REVOCATORIA TOTAL O PARCIAL** por lo que se presume **VIGENTE** en su tenor literal. (Inciso 1° Art. 89 Decreto 019/2012; Instrucción Administrativa N° 5 de 2011 Superintendencia de Notariado y Registro).

Para verificar su alcance y contenido se sugiere solicitar la copia pertinente del poder especial y sus adiciones.

VIGENCIA número doce (12) expedida a los trece (13) días del mes de mayo de dos mil veintiuno (2021), a las: 9:47:26 a. m.

DERECHOS: \$3.900 / IVA: \$741- Res.00536 del 2021 aclarada por la 00545 del 2021 SNR

LUIS ALCIBIADES LOPEZ BARRERO

NOTARIO VEINTINUEVE (29) ENCARGADO DE BOGOTÁ D.C.

RESOLUCION NÚMERO 3816 DEL 30 DE ABRIL DE 2021

Carrera 13 No. 33 – 42 – PBX: 7462929

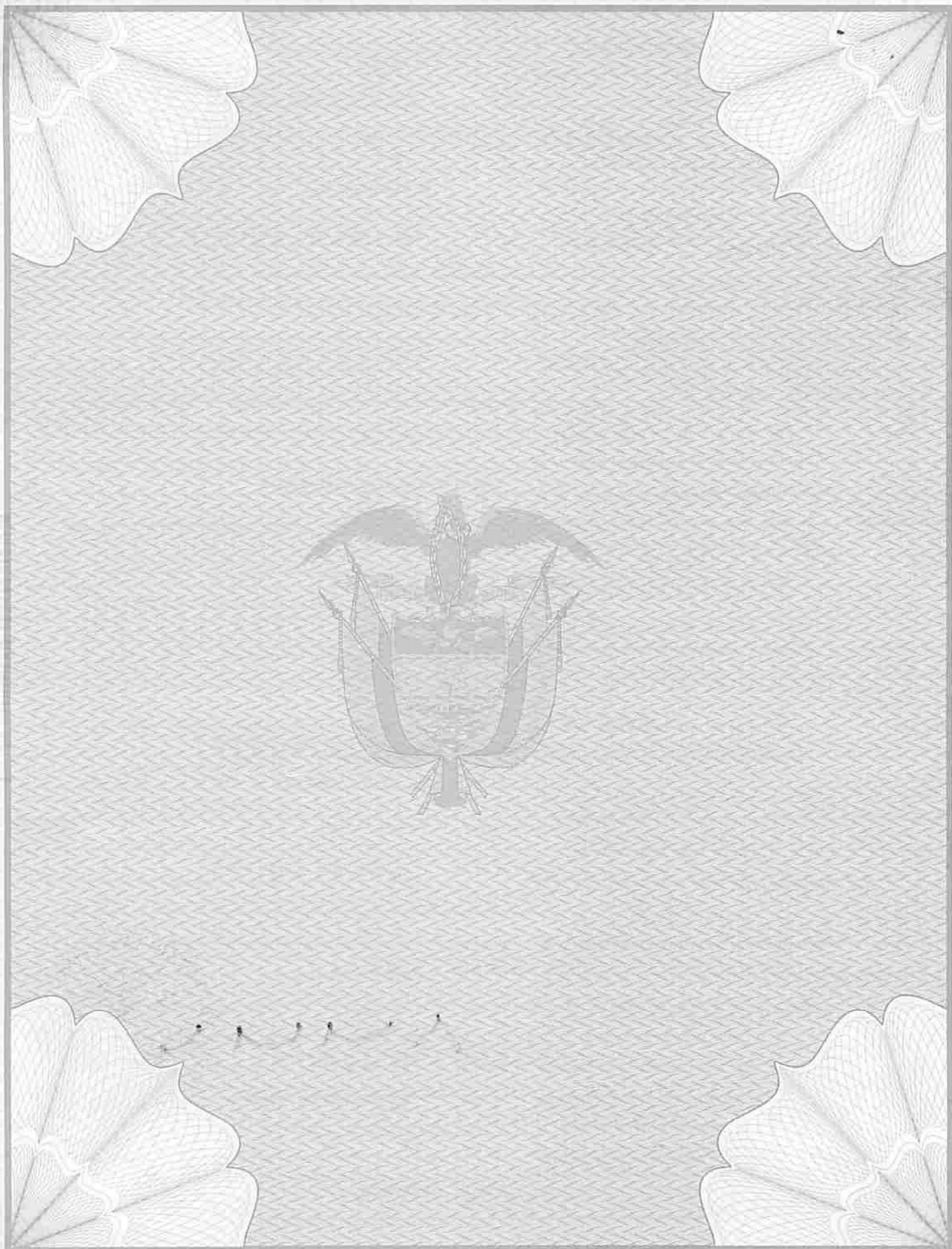
notaria29@notaria29.com.co

Radicado:

Solicitud: 259014

Elaboró: FAVIAN A





SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1825474870794833

Generado el 21 de noviembre de 2022 a las 14:39:15

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. sigla comercial "SEGUROS MUNDIAL"

NIT: 860037013-6

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial de la clase o especie de las anónimas, de nacionalidad Colombiana. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 954 del 05 de marzo de 1973 de la Notaría 4 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). constituido bajo la denominación COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.

Escritura Pública No 6767 del 30 de octubre de 1992 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , modifica su razón social por COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A., podrá utilizar la sigla: MUNDIAL SEGUROS

Escritura Pública No 0001 del 02 de enero de 2001 de la Notaría 36 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). se formalizó la fusión de la Compañía Mundial de Seguros S.A. y Mundial de Seguros de Vida S.A, autorizada por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución 1794 del 22 de noviembre de 2000. En consecuencia, la compañía Mundial de Seguros de Vida S.A. se disuelve sin liquidarse.

Escritura Pública No 4185 del 31 de mayo de 2006 de la Notaría 71 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). El domicilio de la sociedad será la ciudad de Bogotá D.C.

Escritura Pública No 7953 del 04 de mayo de 2016 de la Notaría 29 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , modifica su razón social por COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. sigla comercial "SEGUROS MUNDIAL"

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 2380 del 27 de agosto de 1973

REPRESENTACIÓN LEGAL: La representación y administración legal de la sociedad estará a cargo de un empleado denominado Presidente, quien tendrá seis (6) suplentes quienes lo reemplazarán en sus faltas absolutas, temporales u ocasionales todos los cuales serán elegidos por la Junta Directiva. La totalidad de los funcionarios de la Sociedad estarán subordinados al Presidente. El Presidente puede ser reelegido y podrá ser removido libremente por la Junta Directiva. **FUNCIONES:** Además de las funciones y deberes que ocasionalmente se le asignen por la Asamblea o por la Junta, el Presidente o sus suplentes tendrán las siguientes facultades o funciones: a) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. b) Ejercer la representación legal de la sociedad en todos los actos y negocios de ésta. c) Constituir apoderados judiciales, administrativos o extrajudiciales de la sociedad para los negocios y dentro de las instrucciones que señale la Junta Directiva, salvo aquellos cuya designación sea necesaria para atender el giro ordinario de los negocios, los cuales podrá designar y remover libremente y sin sujeción de instrucciones de la Junta Directiva. d) Celebrar y suscribir los contratos que tiendan a llenar los fines sociales dentro de las prescripciones de estos estatutos, obteniendo la autorización previa de la Junta Directiva para aquellos cuya cuantía exceda la suma de CUATROCIENTOS (400) SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES, excepto para los contratos de seguros, reaseguros y licitaciones de los mismos ante Entidades Públicas o Privadas



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1825474870794833

Generado el 21 de noviembre de 2022 a las 14:39:15

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

para cuya participación, suscripción y celebración está autorizado estatutariamente el Presidente sin límite de cuantía. e) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos de la sociedad dentro de las normas y autorizaciones conferidas por la Junta Directiva. f) Nombrar y remover los empleados de la Sociedad así como designar y fijar las asignaciones. g) Presentar a la Junta Directiva las cuentas, inventarios y balances que ésta debe llevar a la aprobación de la Asamblea General de Accionistas en sus sesiones ordinarias presentándole, al mismo tiempo, un proyecto sobre fondos de previsión, reservas especiales, técnicas ocasionales y su concepto sobre el reparto de utilidades. H) Ordenar la elaboración de las pólizas de seguros, notas técnicas, de los proyectos de plenos retención, cuadro de límites y contratos de reaseguro, o reforma de éstos en concordancia con lo establecido en el artículo 53 literal d). i) Someter a la aprobación de la Superintendencia Financiera los reglamentos de colocación de acciones adoptados por la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva. j) Informar a la Superintendencia Financiera sobre las reformas estatutarias que se realizaren cumpliendo con el lleno de requisitos formales que la norma exige. Convocar a la Asamblea General de Accionistas a sus reuniones ordinarias y extraordinarias y a las que ordene la Junta Directiva, la Superintendencia Financiera, o las reuniones que demande un número plural de accionistas que represente la cuarta parte o más de las acciones suscritas. k) Convocar a la Junta Directiva a sus sesiones ordinarias, por lo menos una vez en el mes y las extraordinarias que considere indispensables. l) Actuar como Presidente de la Asamblea General de Accionistas. m) Abrir las sucursales y agencias que ordene la Junta Directiva, previa notificación a la Superintendencia Financiera. n) Determinar específicamente la cuantía de los contratos de seguros que puedan suscribir los Gerentes de las Sucursales, agentes generales o funcionarios de la sociedad. o) Hacer nombramientos, fijar asignaciones y resolver sobre las renunciaciones y licencias de los empleados y delegar ésta facultad total o parcialmente en otros funcionarios de la empresa. P) Determinar específicamente la cuantía de los contratos de seguros que puedan suscribir los Gerentes de las Sucursales, agentes generales o funcionarios de la sociedad. Todas las demás funciones de dirección y administración que sean necesarias para la operación normal de los negocios sociales. (Escritura Pública 7953 del 04/mayo/2016 Notaria 29 de Bogotá)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Juan Enrique Bustamante Molina Fecha de inicio del cargo: 05/05/2011	CC - 19480687	Presidente
Diego Rojas Paez Fecha de inicio del cargo: 15/04/2021	CC - 80064720	Primer Suplente del Presidente
Marisol Silva Arbeláez Fecha de inicio del cargo: 08/03/1999	CC - 51866988	Segundo Suplente del Presidente
Jorge Andrés Mora González Fecha de inicio del cargo: 19/05/2011	CC - 79780149	Tercer Suplente del Presidente
Francisco Javier Prieto Sanchez Fecha de inicio del cargo: 15/06/2017	CC - 80503931	Cuarto Suplente del Presidente
Luis Eduardo Londoño Arango Fecha de inicio del cargo: 28/07/2016	CC - 98541924	Quinto Suplente del Presidente
Angela Patricia Munar Martínez Fecha de inicio del cargo: 06/08/2020	CC - 52646070	Sexto Suplente del Presidente

RAMOS: Resolución S.B. No 5148 del 31 de diciembre de 1991 Automóviles, Aviación, Corriente débil, Cumplimiento, Estabilidad y Calidad de la vivienda nueva, Incendio, Lucro cesante, Manejo, Montaje y rotura de maquinaria, Responsabilidad civil, riesgos de Minas y Petróleos, Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito, Semovientes, Sustracción, Terremoto, Todo riesgo para contratistas, Transporte, Vidrios.

Resolución 0462 del 16 de abril de 2015, revoca la autorización concedida a la Compañía Mundial de Seguros S.A. para operar el ramo de Seguros de Semovientes.

A raíz de la fusión, los ramos de: Accidentes personales, colectivo de vida, vida grupo, educativo, autorizados



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1825474870794833

Generado el 21 de noviembre de 2022 a las 14:39:15

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

mediante la resolución 5148 del 31 de diciembre de 1991 a la "COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS DE VIDA S.A.", fueron tomados por la absorbente COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. Sigla "MUNDIAL DE SEGUROS".

Resolución S.B. No 3279 del 08 de octubre de 1993 Navegación y casco.

Circular Externa No 052 del 20 de diciembre de 2002 cancela: Estabilidad y Calidad de la vivienda nueva.

Resolución S.B. No 0114 del 25 de enero de 2007 Seguro de Crédito Comercial y Seguro de Crédito a la Exportación

Resolución S.F.C. No 0814 del 16 de abril de 2010 La Superintendencia Financiera revoca la autorización concedida a la COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A., para operar el ramo de seguro educativo.

Resolución S.F.C. No 1455 del 30 de agosto de 2011 Revocar la autorización concedida a la COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. para operar los ramos de Seguros de Automóviles, Incendio, Terremoto, Sustracción y Vidrios, decisión confirmada con resolución 0660 del 07 de mayo de 2012.

Resolución S.F.C. No 0453 del 20 de abril de 2016 , autoriza a Compañía Mundial de Seguros S.a. para operar el ramo de seguro de automóviles

Resolución S.F.C. No 0843 del 03 de julio de 2019 , autoriza a la Compañía Mundial de Seguros S.A. para operar el ramo de seguro de desempleo

Oficio No 2021270696-010 del 30 de diciembre de 2021 Se autoriza a la Compañía Mundial de Seguros S.A. para operar el ramo de Seguro Decenal



**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."





41610.6.6.

EL SECRETARIO DE SEGURIDAD Y JUSTICIA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, en ejercicio de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por el artículo 8º la Ley 675 de 2001, decreto extraordinario No. 0516 de 2016 y decreto No. 4112.010.20.0032 del 18 de enero de 2017.

CERTIFICA

Que mediante Resolución No.4161,0,21,0587,2009 DE 17 DE ABRIL DE 2009, expedida por la SECRETARIA DE GOBIERNO, CONVIVENCIA Y SEGURIDAD, se registró la Persona Jurídica correspondiente al "EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL"- PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la CALLE 22 NORTE No 6AN 12 -24 -30 de la actual nomenclatura urbana de Cali.

Que la firma ADMINISTRACIONES G, J, LTDA con NIT. 890322694-2 cuyo representante legal para la propiedad horizontal es el (la) señor (a) SANDRA PATRICIA NIÑO SANCHEZ identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. 52.104.140 DE BOGOTA D.C., mediante RESOLUCION No. 4161,010,21,0,563,2022 DEL 18 DE MAYO DEL 2022, emanada por la SECRETARIA DE SEGURIDAD Y JUSTICIA se inscribió en calidad de Administrador (a) y Representante Legal el 18 DE MAYO DEL 2022 CON FECHA DE INICIO DEL CARGO DESDE EL 18 DE ABRIL DEL 2022 de la persona jurídica denominada EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, con domicilio en Santiago de Cali.

Que conforme al artículo 33 de la Ley 675 de 2001, la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro.

Que conforme con el numeral 1º del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, es función de la asamblea general de propietarios, nombrar y remover libremente al administrador y su suplente, cuando fuere el caso, para periodos determinados y fijarle su remuneración. En aquellos casos en los que exista el consejo de administración, el administrador será elegido por dicho órgano, de conformidad con el artículo 50º. Ibidem.

La Ley 675 de 2001, compiló toda la normatividad existente en materia de propiedad horizontal, y derogó las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos reglamentarios de estas. A partir del 03 de agosto de 2001, los edificios y conjuntos sometidos a estos regímenes, deberán regirse por la Ley 675 de 2001, y deberán adecuar sus reglamentos internos dentro del término legal, (artículo 86 ibidem).

Que revisados y consultados nuestros archivos, no obra en el expediente ninguna modificación que indique cambio de representante legal.

Con fundamento en el artículo 8º, de la Ley 675 de 2001, se expide la presente certificación en Santiago de Cali, A LOS OCHO (08) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022)

NOTA: Esta certificación no tiene validez sin las estampillas de Ley. (Resolución No. 8074 de Diciembre 07 del 2001 y Ordenanza No. 0169 de Agosto 12 del 2003)

08 SEP 2022

JIMMY DRANGUET RODRIGUEZ
Secretario de Seguridad y Justicia (E)

Exp.2100

Elaboro: Edward Posada - Contratista

Reviso: Luis Fernando Martínez Mora -Técnico Operativo

44