EL MOLDE ... S LTDA • 2008

AA 36407702

4520 Noviembre 28/2008

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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

acredita con certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, hábil para contratar y obligarse y manifestó: ------- **PRIMERO:** Que la sociedad que representa, es propietaria absoluta y exclusiva del siguiente bien inmueble: Un lote de terreno que tiene una cabida superficiaria 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 **AVENIDA 6 A NORTE No. 22N-01** Barrio Santa MÓNICA de esta ciudad de Cali, cuyos linderos de acuerdo con los Planos que se protocolizan con este instrumento, se actualizan, respecto de los colindantes, así: 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. ----- **SEGUNDO:** Que el inmueble descrito en el punto Primero que antecede, se conformó por el englobe de cuatro predios distinguidos en su orden con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-090879, 370-090868, 370-159639 y 370-236779, los cuales fueron adquiridos por la sociedad CAIMA S.A., así:

1. Los Lotes identificados con las Matrículas 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;

AA 36407703

REPUBLICA DE COLOMBIA LUCIA BELLINI AYALA NOTARIA TRECE 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; 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 planos 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 cumplimientos 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 compatibles,** bien en un lote de terreno de su

AA 36407704

REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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 sólo 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.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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 todos 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

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

AA 36407706

REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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 Ó 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 superficiaria 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 "terraza 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

REPUBLICA DE COLOMBIA LUCIA BELLINI AYALA NOTARIA TRECE DE CALI

5. Las disposiciones del Código Civil y de leyes concordantes o reformatorias 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 Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-090879, 370-090868, 370-159639 y 370-236779, así:

1. Los Lotes identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-090879 y 370-090868, por compra a ÁLVARO 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 superficiaria 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 -1.24:** . 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

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

AA 36407709

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 (2°) al Décimo Segundo (12°).

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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 buitrones 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, buitrones 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

AA 36407710

efectuarse estos actos con relación a ellos separadamente del bien de dominio particular al que acceden. **PARÁGRAFO:** De conformidad con lo establecido previsto en el Artículo 16 de la Ley 675 de 2001, el impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Edificio, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. **ARTÍCULO 16. - DESTINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS.** Las unidades privadas del EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL, **estarán destinadas para los siguientes fines:**

1. **LAS OFICINAS:** Para el ejercicio de profesiones liberales, sedes de establecimientos bancarios o similares y actividades relacionadas con el mundo empresarial, de negocios y servicios. En consecuencia, no se permitirá en ellas la instalación o funcionamiento de consultorios médicos, odontológicos o relacionados con la salud física o mental ni el funcionamiento de academias de ningún tipo.
2. **LOS LOCALES COMERCIALES:** Para usos comerciales lícitos y acordes con la Ley y el presente reglamento.

PARÁGRAFO 1: Los propietarios y usuarios de los LOCALES COMERCIALES no podrán en ningún tiempo invadir ni utilizar transitoria o permanentemente las áreas comunes para el ejercicio de sus actividades comerciales. La actividad comercial de los Locales que se destinen al expendio de alimentos, estará sujeta al cumplimiento de las normas municipales relativas al uso conforme y a los requerimientos exigidos por las autoridades en materia de salud pública y leyes ambientales. Así mismo, deberán respetar el reglamento que establezca el Consejo de Administración de la Copropiedad, específicamente en lo relativo a trampas de grasas, manejo de alimentos, evacuación de desperdicios, extracción de olores, etc. **PARÁGRAFO 2:** No podrán instalarse en los Locales u oficinas, salas de bingo, juegos de azar, loterías, casinos, grilles, discotecas o

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 2°, 9°, 10°, 11° y 12° 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 2°, 9°, 10°, 11° y 12°, 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 36407714

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 3° a 8° 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 ubicado 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

REPUBLICA DE 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 271,96M2. 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 36407713

exclusivo de la citada Oficina No. **NADIR:** +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 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:** +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.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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

EL MOLDE GRAFICAS LTDA • 2008

AA 36407716

REPUBLICA DE COLOMBIA LUCIA BELLINI AYALA NOTARIA TRECE DE CALI

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**

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:** +14,55 metros. **CENIT:** +17.60 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - - - - - - - - - - -

OFICINA No. 3. Se encuentra ubicada en el quinto 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:** +14,55 metros. **CENIT:** +17.60 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - -

OFICINA No. 4. Se encuentra ubicada en el quinto 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 quinto piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 3 del quinto piso.- **NADIR:** +14,55 metros. **CENIT:** +17.60 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.-

AA 36407717

REPUBLICA DE COLOMBIA LUCIA BELLINI AYALA NOTARIA TRECE DE CALI

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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

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

OFICINA No. 5. Se encuentra ubicada en el sexto 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:** +17.75 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.-

EL MOLDE GRAFICAS LTDA • 2008

AA 36407719

LUCIA BELLINI AYALA NOTARIA TRECE DE CALI REPUBLICA DE COLOMBIA

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

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

EL MOLDE GRAFICAS LTDA • 2008

AA 36407721
REPUBLICA DE COLOMBIA
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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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

común sobre Terraza C común de uso 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 2°, 9°, 10°, 11° y 12° 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 9°, 10°, 11° y 12° QUE POR EL PRESENTE**

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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 CONSECÜENCIA, 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 DISCRESIÓN 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 disponerlo 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 habérsele 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 atenerse a lo especificado en los

AA 36407723

LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

referidos planos y a lo expresado en este 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 inenajenables 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 entrepiso 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.

AA 36407724 COLOMBIA

LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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 2°, 9°, 10°, 11° y 12°. **PARÁGRAFO 3:** La zona de circulación común cuyo uso exclusivo se asigna a los propietarios de las Oficinas de los pisos 2°, 9°, 10°, 11° y 12°, podrá integrarse físicamente al área de dichas oficinas cómo 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 buitrones comunes de instalaciones.**

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

AA 36407725

REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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

AA 36407726
REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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	3,6874
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
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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

UNIDAD PRIVADA	AREA M2.	COEFICIENTE %
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**

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 1°. 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 2°, 9°, 10°, 11° y 12°, que como antes se indicó la hará la

AA 36407727

LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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 anexen 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.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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 del 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 infraestructuctura general del sistema de aires acondicionados (torres de enfriamiento, bombas, tubería de

AA 36407728

REPUBLICA DE COLOMBIA LUCIA BELLINI AYALA NOTARIA TRECE DE CALI

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 beneficien 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 EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR COMERCIO.** Se aplica a la totalidad de los **LOCALES COMERCIALES** exteriores. Comprende gastos específicos de este sector, derivados del 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 expensas comunes necesarias 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 expensas comunes, serán los que se indican a continuación, los cuales se calcularon con los criterios enunciados en el **Artículo 31.**

MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS, 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

AA 36407729

REPUBLICA DE COLOMBIA

LUCIA BELLINI AYALA

NOTARIA TRECE DE CALI

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
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**

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR

OFICINAS.

	AREA	
PISO 2	M2.	%
Oficina 1	271,96	4,1503
Oficina 2	374,75	5,7190
PISO 3		
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
PISO 4		
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
PISO 5		
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
PISO 6		
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
PISO 7		
Oficina 1	222,79	3,3999
Oficina 2	254,47	3,8834
Oficina 3	133,81	2,0420
PISO 8		
Oficina 1	614,65	9,3800
PISO 9		
Oficina 1	614,65	9,3800

AA 36407780

	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 COMERCIO

	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 COMUMES ORDINARIAS. De conformidad con lo previsto en el Artículo 29o. 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 REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

la obligación que será solamente el certificado expedido por el Administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia 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 1o. 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

LUCIA BELLINI AYALA

NOTARIA TRECE DE CALI

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 36407733

REPUBLICA DE COLOMBIA LUCIA BELLINI AYALA NOTARIA TRECE DE CALI

procedente, en los términos de los Artículos 13 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.

AA 36407784

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 2°, 9°, 10°, 11° y 12°, 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 deshechos 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.

AA 36407735
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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

AA 36407736

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

AA 36407737

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 Parqueaderos.

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 Parqueaderos:

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.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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

AA 36407738

REPUBLICA DE COLOMBIA LUCIA BELLINI AYALA NOTARIA TRECE DE CALI

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 substancias 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.**

AA 36407730 REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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, buitrones 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

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

AA 36407741

REPUBLICA DE COLOMBIA

LUCIA BELLINI AYALA

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 ciñan 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 decrete 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 1° del artículo 18° 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 Y 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.

AA 36407743 LUCIA BELLINI AYALA

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 fijadas.

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**

AA 36407744

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

LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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 hóra, 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

AA 36407746
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

deberá ser numerado en forma consecutiva. 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

REPUBLICA DE COLOMBIA
AA 36407747
NOTARIA TRECE DE CALI
LUCIA BELLINI AYALA

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 decrete expresamente la asignación de honorarios, los miembros del Consejo de Administración, ejercerán sus cargos ad-honoren, 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

AA 36407748

REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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.

AA 36407749
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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 removible 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.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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

AA 36407750

LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

autorización alguna. Manejar los 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

REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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
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:

a. Velar por que la contabilidad de la copropiedad se lleve conforme a la Ley.

b. Controlar que los actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la Ley, del presente Reglamento y de la Asamblea General.

c. 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

AA 36407753
REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

ARTÍCULO 97. - CREACIÓN Y FINALIDAD. Con el 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. **PARÁGRAFO.** 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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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

REPUBLICA DE COLOMBIA LUCIA BELLINI AYALA NOTARIA TRECE DE CALI

superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el 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 parágrafo 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 2º al 12º, 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.
- **Cocineta 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 (parqueadero) 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 COLOMBIA 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

AA 36407757

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:

UNIDAD INMOBILIARIA	COD. U.I.	PISO	TON.R. TOTAL X LOCAL	GPM TOTAL X LOCAL
PISO 1				
LOCAL 1	L1	1	14	42
MEZZANINE L1				
LOCAL 2	L2		21	63
MEZZANINE L2				
LOCAL 3	L3		10	30
PISO 2				

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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

AA 36407758 REPUBLICA DE COL... LUCIA BELLINI AY... NOTARIA TRECE DE C...

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

PISO 6			
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
PISO 7			
42	OFICINA 1	25,00	34,00
43	OFICINA 1	25,00	34,00
44	OFCINA 1	15,00	17,00
PISO 8			
45	OFICINA 1	40,00	43,00
PISO 9			
46	OFICINA 1	56,60	43,00
PISO 10			
47	OFICINA 1	56,60	43,00
PISO 11			
48	OFICINA 1	56,60	43,00
PISO 12			
49	OFICINA 1	45,00	37,00
CARGA TOTAL OFICINAS		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.

AA 36407759 LUCIA BELLINI AY
NOTARIA TRECE DE

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 especifica.

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
TOTAL PLANTA BOMBAS	**102,56**

PLANTA GENERAL SÓTANO	
Parqueadero 3	9,66
Parqueadero 4	9,66
Parqueadero 5	8,26
Parqueadero 6	9,24
Parqueadero 7	9,24

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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
TOTAL SÓTANO	**373,85**

PLANTA GENERAL SÓTANO 1	
Parqueadero 1	9,66
Paqueadero 2	9,66
Paqueadero 16	10,12
Paqueadero 17	10,58
Paqueadero 18	10,60
Paqueadero 19	11,04
Paqueadero 20	11,06
Paqueadero 21	11,08
Paqueadero 22	11,11
Paqueadero 23	11,13
Paqueadero 24	11,15
Paqueadero 25	10,98
Paqueadero 26	11,00
Paqueadero 27	11,02
Paqueadero 28	11,05
Paqueadero 29	10,84
Paqueadero 30	10,86
Paqueadero 31	10,88
Paqueadero 32	10,44
Paqueadero 33	9,04
Paqueadero 34	9,66

AA 36407760

REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Paqueadero 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 de niv. -1,77 a -1,24	15,65
Rampa circulación vehicular de niv. -1,51 a -3,41	301,67
Circulación vehicular niv. -3,41	68,33
Rampa circulación vehicular de niv. -3,41 a niv. -3,79	48,53
Circulación vehicular niv. -3,79	208,95
Rampa circulación vehicular de niv. -3,79 a niv. -4,13	39,07
Circulación vehicular niv. -4,13	60,82
Ductos	1,12
Andenes	43,70
Columnas	11,06
Muros	66,85
Subtotal	968,18
TOTAL SÓTANO 1	**1553,77**
PLANTA GENERAL SÓTANO 2	
Parqueadero 71	9,06
Paqueadero 72	10,20
Paqueadero 73	10,16

AA 36407761
REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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 circulacion vehicular de niv. -4,13 a -6,43	304,90
Circulación vehicular niv. -6,43	68,33
Rampa circulacion vehicular	

EL MOLDE GRAFICAS LTDA • 2008

AA 36407762 REPUBLICA DE COLOMBIA LUCIA BELLINI AYALA NOTARIA TRECE DE CALI

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
Colúmnas	11,12
Muros	79,28
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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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

EL MOLDE GRAFICAS LTDA • 2008

AA 36407762
REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

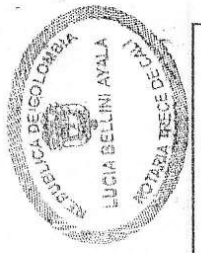
Paqueadero 196	10,14
Paqueadero 197	12,40
Paqueadero 198	10,04
Paqueadero 199	9,43
Subtotal	674,86
Escalera 1	12,65
Ascensor	3,63
Escalera 2	4,68
Hall circulación escaleras	9,71
Ventilación escalera	8,30
Aseo 2	2,18
Disponible 5	4,24
Disponible 6, comunicaciones	2,71
Ducto desfogue planta	6,80
Rampa circulacion vehicular de niv. -7,15 a -9,45	304,90
Circulación vehicular niv. -9,45	68,33
Rampa circulacion vehicular de niv. -9,45 a niv. -9,83	48,53
Circulación vehicular niv. -9,83	203,65
Rampa circulacion vehicular de niv. -9,83 a niv. -10,17	44,37
Andenes	70,50
Columnas	11,12
Muros	78,05
Subtotal	878,91
TOTAL SÓTANO 3	**1553,77**
PLANTA PISO 1	
Lobby	49,65
Recepción	11,00
Ascensores 1, 2 y 3	11,49
Hall ascensores 1, 2 y 3	26,23

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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
Jardinera (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 construidos	740,02
Parqueaderos visitantes	71,53
Antejardines	196,92
Subtotal comunes libres	268,45
TOTAL PISO 1	**1008,47**
PLANTA MEZZANINNE PISO 1	
Ducto	6,80
Columnas	1,96
Muros	21,07
TOTAL MEZZANINE	**29,83**
PLANTA PISO 2	
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

EL MOLDE GRAFICAS LTDA • 2008

AA 36407764 REPUBLICA DE COLOMBIA LUCIA BELLINI AYALA NOTARIA TRECE DE CALI



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	58,03	
Terraza B uso excl. Oficina	38,84	
Terraza C uso excl. Oficina 2	40,04	
Subtotal comunes libres	169,71	
TOTAL PISO 2	**486,36**	

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	

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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
TOTAL PISO 3		**424,95**
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
TOTAL PISO 4		**296,44**
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

AA 36407765
REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

Columnas	12,22 M2. x 2 pisos	24,44
Muros	50,82 M2. x 2 pisos	101,64
TOTAL PISOS 5 Y 6	235,30 M2. x 2 pisos	**470,60**

REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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
TOTAL PISO 7	**196,41**

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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Ductos		4,22
Columnas		11,50
Muros		37,89
TOTAL PISO 8		**192,83**
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
TOTAL PISOS 9 y 10	**192,83 M2. X 2 pisos**	**385,66**
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

REPUBLICA DE COLOMBIA AA 36407766 LUCIA BELLINI AYALA NOTARIA TRECE DE CALI

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
TOTAL PISO 11	**192,83**
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
TOTAL PISO 12	**317,33**
PLANTA CUARTO DE MÁQUINAS	
Cuarto máquinas ascensores 1,2 y 3 niv. +40,15	35,06
Escalera	12,60

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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 metalica	355,12
Losa de cubierta niv. +41,55	31,21
Subtotal	591,61
TOTAL CUARTO DE MÁQUINAS	**704,07**

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

AA 36407767
REPUBLICA DE COLOMBIA
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DE CALI

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 2°, 9°, 10°, 11° Y 12°, 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

AA 36407768

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 la 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

AA 36407769

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 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:

AA 36407770

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 obre, 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 Edifico 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. ____

AA 36407771

c) Declaración de Propiedad Horizontal No. CU3-001527 expedida por la Curaduria 03 con fecha Noviembre 24 de 2008. [redacted]

[redacted] 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 Valorizacion Municipal numero 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. =

11.695.206

JUAN MANUEL ECHEVERRI BURCKHARDT
EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD
CAIMA S.A.

REPUBLICA DE COLOMBIA
CARLOS HUMBERTO GIRALDO SOLARTE
NOTARIO TRECE DE CALI ENCARGADO

CARLOS HUMBERTO GIRALDO SOLARTE
NOTARIO TRECE DEL CIRCULO DE CALI ENCARGADO