

AA

36407730

REPUBLICA DE COLOMBIA

LUCIA BELLINI AYALA

NOTARIA TRECE DE CALI



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

### MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR

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

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

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

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



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

**ARTÍCULO 34. - INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas comunes necesarias, causará intereses de

mora a la tasa máxima legal permitida, certificada por la Superintendencia

Financiera, sin perjuicio de que la Asamblea General de Propietarios por mayoría de los votos presentes, definida con base en los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD,

establezca un interés inferior. **PARÁGRAFO 1:** Mientras subsista este

incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el Edificio. El acta de la

Asamblea General de Propietarios incluirá los propietarios que se encuentren en

mora. **PARÁGRAFO 2:** La publicación referida en el presente artículo sólo podrá

hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando

su debido conocimiento por parte de los copropietarios y atendiendo las

directrices de la jurisprudencia constitucional al respecto. -- -- -- -- --

**ARTÍCULO 35. - MÉRITO EJECUTIVO - PROCEDIMIENTO.** Las contribuciones a cargo

de los propietarios, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea con las

formalidades previstas en este Reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva.

**PARÁGRAFO 1:** Cuando sea del caso adelantar ejecución por atraso en los

pagos de las expensas comunes, el Administrador debe proceder de inmediato

nombrando un Abogado para el cobro judicial, siendo de cargo del propietario

moroso las costas y gastos de la cobranza y los correspondientes honorarios del

Abogado. **PARÁGRAFO 2:** En los procesos ejecutivos entablados por el

representante legal de la Copropiedad para el cobro de multas u obligaciones

pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias con sus

correspondientes intereses, se presentarán al Juez competente como anexos a la

respectiva demanda, el poder debidamente otorgado, el certificado sobre

existencia y representación de la Persona Jurídica demandante y demandada

en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de



AA

36407781

LUCIA BELLINI AYALA

NOTARIA TRECE DE CALI



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

por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento o del acta de asamblea de propietarios que autorice un interés inferior.

PARÁGRAFO 3: La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la Ley.

#### CAPÍTULO IX

#### RÉGIMEN FINANCIERO Y PRESUPUESTO

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

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



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

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

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



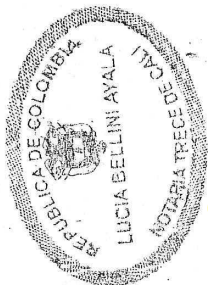
AA

36407732

DE COLOMBIA

LUCIA BELLINI AYALA

NOTARIA TREC 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



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. \_\_\_\_\_

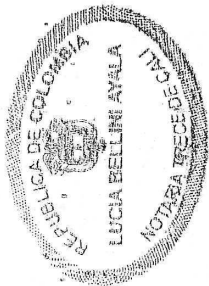
**ARTÍCULO 50. - OBLIGACIONES.** Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes del Edificio, las siguientes: \_\_\_\_\_

- 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

REPUBLICA DE COLOMBIA  
LUCIA BELLINI AYALA  
NOTARIA DE CALI

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

COLOMBIA

LUCIA BELLINI AYALA



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

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

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

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

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

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

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

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



- d. Todo dueño de vehículo, al ser avisado de que el mismo tiene un escape de gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar el riesgo de incendio. El infractor será responsable de todo perjuicio. \_\_\_\_\_
- e. La velocidad para la circulación de vehículos dentro del edificio deberá ser inferior a 10km por hora. \_\_\_\_\_

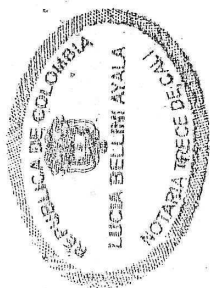
**PARÁGRAFO:** Los daños causados por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deben ser reportados inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades competentes para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten. \_\_\_\_\_

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

- a. Enajenar, o conceder el uso de las unidades privadas para usos distintos a los autorizados por la Ley y por este Reglamento. \_\_\_\_\_
- b. Destinar las unidades privadas para fines distintos a los contemplados para cada una de ellas en este reglamento, contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o prohibidos por las leyes o autoridades. \_\_\_\_\_
- c. Sostener en los muros estructurales y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos o hacer huecos y en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o afecte la presentación del Edificio o vaya contra el derecho de los demás. \_\_\_\_\_
- d. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes y visitantes con ruidos o bullicios, excesivos y conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión. \_\_\_\_\_
- e. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos legales y de los establecidos en este Reglamento o que



AA 36407738



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

- f. Se prohíbe a los propietarios elevar nuevos pisos o hacer obras que perjudiquen la solidez o seguridad de la edificación, tales como excavaciones o sótanos. \_\_\_\_\_
- g. Pintar de diferente color los muros exteriores de las Oficinas y Locales Comerciales y modificar los elementos horizontales o verticales constitutivos de las fachadas. \_\_\_\_\_
- h. Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del Edificio. \_\_\_\_\_
- i. Obstruir u obstaculizar los pasillos, escaleras, estacionamientos, andenes, zonas de circulación y demás sitios que sirvan para la locomoción de personas o automotores de manera que se dificulte el cómodo paso o permanencia de las personas en el Edificio. \_\_\_\_\_
- j. Introducir al Edificio o a su unidad privada cemento, ladrillos u otros materiales de construcción sin haber obtenido la debida autorización de los Órganos de Administración competentes para la realización de la respectiva obra por fuera de las exigencias establecidas en el presente reglamento. \_\_\_\_\_
- k. Introducir al Edificio sustancias inflamables o explosivas o que representen peligro para la integridad del mismo o de sus ocupantes o materias primas y sustancias ilícitas o armas con las cuales se pueda causar daño a las personas. \_\_\_\_\_
- l. Arrojar cualquier clase de objetos, basuras o desperdicios a las áreas o zonas de propiedad común. \_\_\_\_\_
- m. Usar los bienes comunes para instalar en ellos ventas, negocios o como lugares de almacenamiento de cosas. \_\_\_\_\_