

Certificado de libertad y tradición de la oficina
702 piso 7 del Edificio Santa Mónica.



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

Certificado generado con el Pin No: 240519120994604425

Nro Matrícula: 370-691894

Pagina 1 TURNO: 2024-217048

Impreso el 19 de Mayo de 2024 a las 11:44:51 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 30-09-2002 RADICACIÓN: 2002-70428 CON: ESCRITURA DE: 25-09-2002

CODIGO CATASTRAL: B020100140000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA PUBLICA #4258 DEL 25-07-2002, NOTARIA 7 DE CALI. (DECRETO 1711/84) AREA : 1.560.91 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD "CAIMA S.A.",ADQUIRIO LOS CUATRO (4) PREDIOS QUE ENGLOBA ASI:EL 370-0159639: POR COMPRA A PEGGY Y CAROLINE RABB, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA #4256 DEL 25-07-2002,NOT.7 DE CALI Y REGISTRADA EL 09-08-2002.PEGGI Y CAROLINE RABB CAICEDO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARTHA CECILIA CAICEDO DOUAT,MEDIANTE ESCRITURA #7647 DEL 13-12-2000, NOT.2 DE CALI Y REGISTRADA EL 28-12-2000MARTHA CECILIA CAICEDO DOUAT, ADQUIRIO POR COMPRA A PATRICIA POSSO VALENCIA. S/G ESCRITURA #11684 DEL 19-11-91 NOT.10 DE CALI Y REGISTRADA EL 11-05-92.PATRICIA POSSO VALENCIA ADQUIRIO POR COMPRA A SANTIAGO OCAMPO ZULUAGA. S/G ESCRITURA #4182 DEL 12-08-86,NOT.10 DE CALI Y REGISTRADA EL 22-08-86.SANTIAGO OCAMPO ZULUAGA,ADQUIRIO POR COMPRA A RODOLFO DELGADO ECHEVERRI, S/G ESC.#3074 DEL 20-06-85,NOT.10 DE CALI Y REGISTRADA EL 04-07-85.RODOLFO DELGADO ECHEVERRI,ADQUIRIO POR COMPRA A CECILIA CRUZ DOMINGUEZ, S/G ESCRITURA #324 DEL 26-02-62,NOT.4 DE CALI Y REGISTRADA EL 08-03-62.370-090868: LA SOC.CAIMA S.A, ADQUIRIO POR COMPRA A ALVARO SANINT PELAEZ, S/G ESCRITURA #8705 DEL 06-12-94 NOT.3 DE CALI Y REGISTRADA EL 09-12-94.ALVARO SANINT PELAEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS ALBERTO LOZANO POSSO, S/G ESC.#1263 DEL 30-03-87 NOT.3 DE CALI Y REGISTRADA EL 14-04-87.LUIS ALBERTO LOZANO POSSO, ADQUIRIO POR COMPRA A ALBERTO QUINTINO TROZZI GOMEZ, S/G ESCRITURA #2054 DEL 19-08-82NOT.1 DE CALI Y REGISTRADA EL 09-09-82.370-090879: LA SOC.CAIMA S.A, ADQUIRIO POR COMPRA A ANA MILENA DIEZ DE SANINT, S/G ESCRITURA #8705 DEL 06-12-94 NOT.3 DE CALI Y REGISTRADA EL 09-12-94.ANA MILENA DIEZ DE SANINT, ADQUIRIO POR COMPRA A DARIO DIEZ BLAIR, S/G ESCRITURA #1554 DEL 04-08-92 NOTARIA 14 DE CALI Y REGISTRADA DEL 10-08-92.DARIO DIEZ BLAIR, ADQUIRIO POR COMPRA A ANA MILENA DIEZ DE SANINT, S/G ESCRITURA #446 DEL 29-01-92 NOT.2 DE CALI Y REGISTRADA EL 30-01-92.ANA MILENA DIEZ DE SANINT, ADQUIRIO POR COMPRA A ALBERTO TROZZI GOMEZ, SEGUN ESCRITURA #1461 DEL 10-05-85 NOT.1 DE CALI Y REGISTRADA EL 23-05-85.ALBERTO QUINTINO TROZZI GOMEZ, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ALBERTO TROZZI MONTANARI, SEGUN SENTENCIA DEL 06-03-80 DEL JUZGADO 9 C.CTO. DE CALI Y REGISTRADA EL 15-04-80.370-0236779: LA SOC. CAIMA S.A/, ADQUIRIO POR COMPRA A LILLY ESTHER MALCA S.,S/G ESCRITURA #4257 DEL 25-07-2002,NOT.7 DE CALI Y REGISTRADA EL 09-08-2002.LILLY ESTHER MALCA SABSON ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE SHMUEL (SAMUEL) MOR, SEGUN ESCRITURA #0747 DEL 31-03-98 NOT.4 DE CALI Y REGISTRADA EL 11-08-98.ACLARADA POR ESCR.#1486 DEL 18-06-98 NOT.4 DE CALI Y REGISTRADA EL 11-08-98 Y POR COMPRA A LA SOC. INSTRUMENTAL LTDA., SEGUN ESCR.#7817 DEL 05-12-91,NOTARIA 2 DE CALI Y REGISTRADA EL 06-12-91. INSTRUMENTAL LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA A ELVIRA CAICEDO VDA. DE MELENDRO, S/G ESCRITURA #7189 DEL 15-09-86 NOT.2 DE CALI Y REGISTRADA EL 02-10-86.ELVIRA CAICEDO VDA. DE MELENDRO EFECTUO ENGLOBE POR ESCR.# 1722 DEL 09-07-86 NOT.9 DE CALI Y REGISTRADA EL 21-07-86.ELVIRA CAICEDO VDA. DE MELENDRO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI:POR ADJUDICACION DE DERECHOS PROINDIVISOS, DENTRO DE LA CUENTA DE PARTICION, ADJUDICACION Y SENTENCIA DE CECILIA CAICEDO ISAACS.CAICEDO ISAACS MARIA CECILIA, CAICEDO ISAACS VDA. DE MELENDRO ELVIRA LEONOR, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DE DERECHOS PROINDIVISOS, SENTENCIA N.018 DEL 13-03-75 DEL JUZGADO 3. CIVIL DEL CTO. DE CALI, DE MARIA CONCEPCION CAICEDO ISAACS.CAICEDO ISAACS CECILIA, CAICEDO ISAACS MARIA, CAICEDO ISAACS VDA. DE MELENDRO ELVIRA LEONOR, ADQUIRIERON POR ESCR. N.2823 DEL 27-10-48 NOTARIA 1A. DE CALI, REGISTRADA EL 13-05-49, POR COMPRA A LA SOCIEDAD PLATA BORRERO & CIA. TEJAR DE SANTA MONICA.CAICEDO ISAACS CECILIA, CAICEDO ISAACS MARIA Y CAICEDO ISAACS VDA. DE MELENDRO ELVIRA, ADQUIRIERON POR COMPRA A TEJAR DE SANTA MONICA S.A. POR ESCR. N.754 DEL 24-03-48 NOTARIA 1A. DE CALI,



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

Certificado generado con el Pin No: 240519120994604425

Nro Matrícula: 370-691894

Pagina 2 TURNO: 2024-217048

Impreso el 19 de Mayo de 2024 a las 11:44:51 AM

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

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

REGISTRADA EL 15-04-48. POR ESCR. N.1485 DEL 25-06-49 NOTARIA 3A. CALI, PROTOCOLIZARON DECLARACIONES EXTRAPROCESO SOBRE
CONSTRUCCION DE MEJORA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 3) CALLE 22 NORTE #6AN-12/24/30 Y AVDA. 6A NORTE # 22N-30 #EDIFICIO EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL -
2) CALLE 22 NORTE AVDA.6.A.NORTE #12/24/30 Y 22 N 30 B/SANTA MONICA EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H.
1) AVENIDA 6A CON CALLE 22 NTE #22N-01 Y 22N-27 POR LA AV.6A Y #6AN-66/42-20/32 POR LA CALLE 22 NORTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

- 370 - 90868
370 - 90879
370 - 159639
370 - 236779

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

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

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: DIEZ DE SANINT ANA MILENA

A: SANINT PELAEZ ALVARO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-09-2002 Radicación: 2002-70428

Doc: ESCRITURA 4258 del 25-07-2002 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE BF.#10080100 DEL 08-08-2002

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

A: SOCIEDAD "CAIMA S.A."

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-03-2008 Radicación: 2008-23122

Doc: ESCRITURA 1133 del 26-03-2008 NOTARIA 7 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CAIMA S.A.

NIT# 8002494614 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-12-2008 Radicación: 2008-88894

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

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240519120994604425

Nro Matrícula: 370-691894

Pagina 3 TURNO: 2024-217048

Impreso el 19 de Mayo de 2024 a las 11:44:51 AM

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

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

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H.SEGUN LEY 675/2001 CONFORMADO POR 49 UNIDADES JURIDICAS.

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

DE: SOCIEDAD CAIMA S.A.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-06-2009 Radicación: 2009-40177

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONTENIDO EN ESCR.4520 DEL 28-10-2008, EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL: SE DIVIDEN LAS 2 UNIDADES CON MAT.370-805515 Y 370-805516
DEL PISO 2 QUEDANDO CONFORMADO ESTE PISO POR 5 UNIDADES PRIVADAS Y SE DIVIDE LA UNIDAD CON MAT.805557 DEL PISO 9, QUEDANDO
CONFORMADO ESTE PISO POR 3 UNIDADES PRIVADAS, SE MODIFICAN ZONAS COMUNES Y COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

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

A: CAIMA S.A.

NIT# 8002494614X NIT.890.322.694-2

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-06-2009 Radicación: 2009-40177

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
ASIGNANDO EL USO EXCLUSIVO DE LA TERRAZA COMUN H ANEXA E INSEPARABLE A LA OFICINA 1 PISO 4 Y LA TERRAZA H COMUN A LA
OFICINA 9 PISO 4. COMO CONSECUENCIA DE LA DIVISION DE LAS OFICINAS DE LOS PISOS 2 Y 9, SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 8,12,18,27,32,107
Y 108 DEL REGLAMENTO, SE MODIFICA LA TABLA DE COEFICIENTES Y LOS BIENES COMUNES.

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

A: EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-11-2009 Radicación: 2009-86173

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

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL

--

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL



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

Certificado generado con el Pin No: 240519120994604425

Nro Matrícula: 370-691894

Pagina 4 TURNO: 2024-217048

Impreso el 19 de Mayo de 2024 a las 11:44:51 AM

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

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

PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-06-2010 Radicación: 2010-44067

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

VALOR ACTO: \$

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

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

A: EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-03-2011 Radicación: 2011-22284

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

VALOR ACTO: \$

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

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

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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-08-2011 Radicación: 2011-77429

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

VALOR ACTO: \$

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

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

A: EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL

--

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-02-2022 Radicación: 2022-15609

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

VALOR ACTO: \$

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240519120994604425

Nro Matrícula: 370-691894

Pagina 5 TURNO: 2024-217048

Impreso el 19 de Mayo de 2024 a las 11:44:51 AM

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

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

850973 PARA CREAR LA UNIDAD JURIDICA QUE SE DENOMINARA "ZONA PARA ADICIONAR AL AREA OFICINA 1 PISO 12" QUEDANDO LA OFICINA 3 CON AREA DE 107,40 M2.- SE ADICIONA EL AREA SEGREGADA DE 66,30 M2. CON LA MATRICULA 370-850971 ACRECIENDO EL AREA DE ESTA ULTIMA. SE MODIFICAN LOS ARTS.8-12-27-107 Y 108 DEL REGLAMENTO DE P.H. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675/2001. APROBADO POR LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. APORTAN LICENCIAS.

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

A: COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 28-02-2022 Radicación: 2022-15609

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL, SE DESAFECTA EL AREA PRIVADA DE LA OFICINA 1 DEL PISO 9 CON MATRIC.370-815648PARA CREAR DOS UNIDADES JURIDICAS QUE SE DENOMINARAN OFICINA 1A Y 1B. QUE EL AREA RESTANTE PASA COMO AREA DE ZONA COMUN CERRANDOSE LA OFICINA 1 CON MATRICULA 370- 815648.- SE DESAFECTA PARTE DEL AREA PRIVADA DE 66,30 M2 CON LA MATRICULA 370-850971 ACRECIENDO EL AREA DE ESTAUTIMA. SE MODIFICAN LOS ARTS.8-12-27-107 Y 108 DEL REGLAMENTO DE P.H. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675/2001.APROBADO POR LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. APORTAN LICENCIAS.

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

A: COPROPIETARIOS EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 4 -> 805512LOCAL 1 PISO 1
- 4 -> 805513LOCAL 2 PISO 1
- 4 -> 805514LOCAL 3 PISO 1
- 4 -> 805515OFICINA 1 PISO 2
- 4 -> 805516OFICINA 2 PISO 2
- 4 -> 805517OFICINA 1 PISO 3
- 4 -> 805518OFICINA 2 PISO 3
- 4 -> 805519OFICINA 3 PISO 3
- 4 -> 805520OFICINA 4 PISO 3
- 4 -> 805521OFICINA 5 PISO 3
- 4 -> 805522OFICINA 6 PISO 3
- 4 -> 805523OFICINA 7 PISO 3
- 4 -> 805524OFICINA 8 PISO 3



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

Certificado generado con el Pin No: 240519120994604425

Nro Matrícula: 370-691894

Pagina 6 TURNO: 2024-217048

Impreso el 19 de Mayo de 2024 a las 11:44:51 AM

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

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

4 -> 805525OFICINA 9 PISO 3
4 -> 805526OFICINA 1 PISO 4
4 -> 805527OFICINA 2 PISO 4
4 -> 805528OFICINA 3 PISO 4
4 -> 805529OFICINA 4 PISO 4
4 -> 805530OFICINA 5 PISO 4
4 -> 805531OFICINA 6 PISO 4
4 -> 805532OFICINA 7 PISO 4
4 -> 805533OFICINA 8 PISO 4
4 -> 805534OFICINA 9 PISO 4
4 -> 805535OFICINA 1 PISO 5
4 -> 805536OFICINA 2 PISO 5
4 -> 805537OFICINA 3 PISO 5
4 -> 805538OFICINA 4 PISO 5
4 -> 805539OFICINA 5 PISO 5
4 -> 805540OFICINA 6 PISO 5
4 -> 805541OFICINA 7 PISO 5
4 -> 805542OFICINA 8 PISO 5
4 -> 805543OFICINA 9 PISO 5
4 -> 805544OFICINA 1 PISO 6
4 -> 805545OFICINA 2 PISO 6
4 -> 805546OFICINA 3 PISO 6
4 -> 805547OFICINA 4 PISO 6
4 -> 805548OFICINA 5 PISO 6
4 -> 805549OFICINA 6 PISO 6
4 -> 805550OFICINA 7 PISO 6
4 -> 805551OFICINA 8 PISO 6
4 -> 805552OFICINA 9 PISO 6
4 -> 805553OFICINA 1 PISO 7
4 -> 805554OFICINA 2 PISO 7
4 -> 805555OFICINA 3 PISO 7
4 -> 805556OFICINA 1 PISO 8

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 240519120994604425

Nro Matrícula: 370-691894

Pagina 8 TURNO: 2024-217048

Impreso el 19 de Mayo de 2024 a las 11:44:51 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-217048

FECHA: 19-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

Contrato de arrendamiento SG-170-2021
celebrado entre Axa Colpatria Seguros S.A. y
Ameral S.A.S.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SG-170-2021 CELEBRADO ENTRE AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. Y AMERAL S.A.S.

Entre los suscritos: **LORENA ELIZABETH TORRES ALATORRE**, mayor de edad y vecina de Bogotá, identificado con la cédula de extranjería No. 1156017, en su calidad de Representante Legal de **AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.**, identificada con el NIT No. 860.002.184-6 sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, calidad que se acredita con el certificado adjunto de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, entidad que en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, de una parte, y, de otra parte, **ALICIA CAICEDO DOUAT**, mayor de edad, vecina de Cali identificada con la cédula de ciudadanía No. 29077591, actuando en nombre y representación legal, y en calidad exclusiva de presidente, de la sociedad comercial **AMERAL S.A.S**, identificada con NIT No. 900033014-1 sociedad con domicilio principal en Cali, calidad que se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, y **CARLOS ALBERTO CAICEDO DOUAT**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.580.476, actuando como apoderado del señor **JOHN BERNARD RABB**, según poder general que consta en la escritura pública No. 1.576 del 20 de abril de 1999, otorgada en la Notaría Séptima del Circuito de Cali, quienes en adelante se denominarán **LOS ARRENDADORES**, hemos celebrado un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO: **LOS ARRENDADORES** entregarán a título de arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, y este a su vez lo recibirá de aquel al mismo título la oficina 702 que se encuentra ubicada en la Calle 22 Norte No. 6 AN - 24 del 7º piso del Edificio Santa Mónica Central en la ciudad de Cali. Tiene un AREA PRIVADA de 254,47 mts2. y un ÁREA CONSTRUIDA de 268,31 mts2 y se encuentra determinada por los siguientes LINDEROS: **NORTE:** En línea quebrada en distancia de 13.53 metros, con vacío común sobre antejardín común.- **SUR:** En línea quebrada, en distancias de 9.19 metros y 6.16 metros, colindando con vacío común sobre terraza común del tercer piso.- **ORIENTE:** En línea quebrada en longitud de 22,26 metros, colindando en parte con la oficina No. 3, en parte con zona de circulación común, en parte con punto fijo común, en parte con cocineta común y en parte con vacío común sobre terraza común del segundo piso.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada, colindando en parte, 7.86 metros con vacío común sobre terraza común del tercer piso y en parte, en 13.81 metros, con vacío común sobre antejardín común. **NADIR:** +21.00 metros. **CENIT:** +24.05 metros. Altura 3.05 metros, cuatro (4) cupos para parqueadero de vehículos automotores en el mismo Edificio SANTA MONICA CENTRAL distribuidos en los tres sótanos construidos para tal propósito, sin distinción y/o identificación específica de los mismos, pero en todo caso garantizados. El inmueble es identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 370-691894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali

SEGUNDA. - ENTREGA DEL INMUEBLE: **LOS ARRENDADORES** deberán entregar el inmueble individualizado en la cláusula primera a **EL ARRENDATARIO** a más tardar el dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintiuno (2021). **PARÁGRAFO PRIMERO:** Debido a que, a la fecha de suscripción del presente acuerdo, **EL ARRENDATARIO** adelantará obras de adecuación del inmueble objeto del contrato, **LAS PARTES** de común acuerdo han determinado que **EL ARRENDATARIO** contará con un periodo de gracia de dos (2) meses, contados a partir del dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) y hasta el dieciséis (16) de enero de dos mil veintidós (2022) para realizar las adecuaciones que considere. Durante este término no se generarán cánones a favor de **LOS ARRENDADORES** y a cargo de **EL ARRENDATARIO**. Sin perjuicio de lo anterior, **LOS ARRENDADORES** permitirán el acceso a **EL ARRENDATARIO**, para que pueda adelantar las adecuaciones y mejoras, externas e internas, requeridas para iniciar su

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SG-170-2021 CELEBRADO ENTRE AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. Y AMERAL S.A.S.

operación a partir de la entrega del inmueble. Durante este periodo de gracia, EL ARRENDATARIO deberá pagar los servicios públicos del inmueble y las cuotas de administración. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La entrega del inmueble, de acuerdo con las condiciones establecidas en la presente cláusula, se entenderá perfeccionada a través de la suscripción por LAS PARTES de un Acta de Entrega donde conste el recibo a satisfacción del área objeto del contrato. El Acta de Entrega suscrita por LAS PARTES hará parte integral del presente acuerdo como Anexo No. 3.

TERCERA. - DURACIÓN: El término de duración del presente contrato será de tres (3) años, contados a partir del dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintiuno (2021). **PARÁGRAFO:** Una vez vencido el término inicial de duración del arrendamiento, sin que medie aviso escrito de ninguna de las partes contratantes dado por la una a la otra con mínimo noventa (90) días calendario de antelación al vencimiento del contrato sobre su determinación de no perseverar en el arrendamiento, el contrato se considerará prorrogado automáticamente por periodos iguales

CUARTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El canon mensual de arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato será la suma total de ONCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$11.000.000) mensuales más IVA., los cuales serán pagados por EL ARRENDATARIO mes anticipado, a partir del mes de enero del dos mil veintidós (2022). **PARÁGRAFO PRIMERO:** Para efectos del pago, LOS ARRENDADORES deberán presentar a EL ARRENDATARIO la respectiva factura a más tardar, el primer (1º) día hábil del mes de causación del canon. AXA COLPATRIA tendrá diez (10) días calendario para realizar el pago. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El canon mensual se reajustará durante todo el tiempo que dure el arrendamiento por una vez durante cada anualidad, en un porcentaje igual al que certifique el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) como aumento del Índice Nacional de Precios al Consumidor (IPC) del año calendario inmediatamente anterior.

QUINTA. - DESTINACIÓN: El inmueble objeto de este contrato de arrendamiento será destinado al funcionamiento de oficinas comerciales de EL ARRENDATARIO y/o oficinas comerciales de compañías vinculadas al Grupo Empresarial al cual pertenece. En el inmueble no podrán funcionar oficinas de entidades del sector bancario.

SEXTA. - SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRACIÓN: El pago de los servicios públicos y expensas por administración estará a cargo de EL ARRENDATARIO, quien, a su vez, se compromete a realizar oportunamente dichos pagos. Los pagos correspondientes a administración y servicios públicos, los asumirá EL ARRENDATARIO a partir de la firma del presente contrato. EL ARRENDATARIO entregará a LOS ARRENDADORES, la copia del recibo correspondiente con la constancia de pago, a solicitud de esta, dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la petición. EL ARRENDATARIO no asumirá pago de expensas de administración extraordinarias. **PARÁGRAFO:** Las expensas de administración será facturado por la administración del Edificio Santa Mónica Central al ARRENDATARIO. Este valor será incrementado cada año de conformidad con lo que establezca la asamblea general de copropietarios del Edificio Santa Mónica. Central

SÉPTIMA.- AVISOS: EL ARRENDATARIO y/o las demás entidades que hagan parte del Grupo AXA, quedan expresamente facultadas para utilizar los espacios exteriores e interiores del inmueble objeto de arrendamiento, para la colocación de avisos y material publicitario relativo a su actividad comercial. Los avisos se colocarán dentro del dintel externo del inmueble, respetando el manual de vitrinismo y la normatividad vigente al respecto. La instalación de estos avisos no generará costo adicional para EL ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO:** Durante el término otorgado a LOS ARRENDADORES para realizar las adecuaciones requeridas para la entrega del inmueble, EL ARRENDATARIO podrá fijar los avisos interiores y exteriores que requiera, de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SG-170-2021 CELEBRADO ENTRE AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. Y AMERAL S.A.S.

Oficina principal: Carrera 7 No. 24 - 89 • Bogotá D.C. - Colombia • www.axacolpatria.co

Línea Integral de Atención al Cliente:

Teléfonos: (57-1) 423 5757 en Bogotá y 01 8000 512620 para el resto del país. • servicioalcliente@axacolpatria.co

Usted también cuenta con la Defensoría del Consumidor Financiero ubicada en la Calle 12 B No. 9-33 Oficina 311, Bogotá D.C., Teléfono: (57-1) 337 4881

Celular: (57) 313 499 8023, defensoria@consuelorodriguezvalero.com

OCTAVA.- SUBARRIENDO Y CESIÓN: EL ARRENDATARIO queda facultado para subarrendar o ceder parcialmente el inmueble objeto de este arrendamiento a cualquiera de las entidades vinculadas al Grupo AXA, avisando a LOS ARRENDADORES con treinta (30) días corrientes de antelación a la fecha en que desee subarrendar o ceder el contrato.

NOVENA.- CONSERVACIÓN Y MEJORAS: EL ARRENDATARIO se compromete a conservar en buen estado el inmueble objeto de arrendamiento y a restituirlo en buenas condiciones, salvo el deterioro natural por su uso normal y cuidadoso. Las reparaciones de carácter locativo serán de cargo exclusivo de EL ARRENDATARIO. Las demás serán de cargo exclusivo de LOS ARRENDADORES. En el evento que EL ARRENDATARIO requiera efectuarle mejoras al inmueble, deberá informarle previamente al ARRENDADOR, a fin de obtener su autorización.

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes acuerdan que, a la terminación del contrato de arrendamiento, el inmueble será entregado con las mejoras, adecuaciones o modificaciones efectuadas, previa autorización de LOS ARRENDADORES, las cuales quedarán de propiedad de LOS ARRENDADORES, quienes no estarán obligados a efectuar reconocimientos económicos de ninguna clase por tal concepto. EL ARRENDATARIO tendrá que restituir el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo las mejoras aceptadas por LOS ARRENDADORES al momento de la entrega.

DÉCIMA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO: Terminación por parte del ARRENDATARIO- En cualquier momento EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado anticipadamente el contrato y hacer entrega del inmueble a LOS ARRENDADORES antes de cumplirse los primeros tres (3) años de vigencia del mismo, y en cada una de sus prórrogas, si por circunstancias legales, operativas o comerciales se viere precisada a cerrar o trasladar de sitio sus oficinas, para lo cual dará aviso a LOS ARRENDADORES con no menos de noventa (90) días calendario de antelación a la fecha en que deba o proyecte cerrar o trasladar las oficinas, pagando dos (2) cánones de penalidad por terminación anticipada. **PARÁGRAFO: Terminación por parte de LOS ARRENDADORES-** LOS ARRENDADORES garantizan que no terminarán el presente Contrato de Arrendamiento antes de cumplirse los primeros tres (3) años de vigencia de este.

DÉCIMA PRIMERA. - CESIÓN DEL CONTRATO: EL ARRENDATARIO acepta por anticipado cualquier cesión que del presente contrato hiciere LOS ARRENDADORES y se compromete a cumplir con el cesionario las obligaciones a su cargo, a partir de la fecha en que por escrito le sea notificada la cesión.

DÉCIMA SEGUNDA. - PROTECCIÓN DE DATOS: LOS ARRENDADORES autorizan libremente y de manera expresa a EL ARRENDATARIO a su matriz, subordinadas, afiliadas y en general a las sociedades que integran el grupo AXA, o que cualquier cesionario o beneficiario presente o futuro de sus obligaciones y derechos para que directamente o a través de terceros y conforme a las normas vigentes, almacene y custodie sus datos personales.

DÉCIMA TERCERA.- JURISDICCIÓN APLICABLE: Los conflictos que surjan durante la ejecución del contrato se solucionarán en primera instancia mediante el diálogo directo entre EL ARRENDATARIO y LOS ARRENDADORES, si no pudieran solucionarse se acudirá a la jurisdicción competente, para que sea el juez natural el que finalmente decida sobre el asunto

DÉCIMA CUARTA.- PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: LAS PARTES manifiestan, que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de éste contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. Para efectos de lo anterior, **LOS ARRENDADORES** autorizan expresamente a **EL ARRENDATARIO**, para que consulte los listados, sistemas de información y bases de datos a los **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SG-170-2021 CELEBRADO ENTRE AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. Y AMERAL S.A.S.**

que haya lugar y, de encontrar algún reporte, **EL ARRENDATARIO** procederá a adelantar las acciones contractuales y/o legales que correspondan. A su vez, **LOS ARRENDADORES**, podrán consultar la información pertinente de **EL ARRENDATARIO**, en la página de la superintendencia financiera:

<https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Publicaciones/publicaciones/loadContenidoPublicacion/id/202/f/0/c/00#Ancla%20Lista%20de%20Entidades>. LAS PARTES se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente, de las anteriormente enunciadas.

DÉCIMA QUINTA.- ÉTICA EMPRESARIAL, CONFLICTOS DE INTERÉS Y DENUNCIA DE

IRREGULARIDADES: LAS PARTES reconocen que EL ARRENDATARIO aplica los más altos estándares en términos de ética e integridad en la conducción de sus actividades y ha establecido un Código de Ética y Conducta y un Programa Contra el Soborno y la Corrupción que incluye políticas internas en las que rigen las condiciones en las que sus empleados deben desarrollar sus actividades y sus relaciones con terceros. En este sentido, EL ARRENDATARIO espera que sus terceros relacionados compartan los mismos altos estándares. El Código de Ética de EL ARRENDATARIO está disponible en su sitio web en la siguiente dirección:

<https://www.axacolpatria.co/portal/Portals/0/PDF/codigo-de-etica-y-conducta.pdf> Los posibles conflictos de interés que puedan surgir en desarrollo del contrato deben ser evitados por las partes. En caso de dudas sobre si una situación encuadra dentro de la figura de conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de los coordinadores designados para el seguimiento del presente contrato quienes se encargarán de tomar las medidas adecuadas ajustadas a los códigos de conducta que rigen su actuar. LOS ARRENDADORES deberán reportar cualquier sospecha de comportamiento inapropiado, antiético, o ilegal cometido por cualquier colaborador o tercero a los siguientes canales abiertos para denunciar irregularidades, ya sea de manera local al correo lineaetica@axacolpatria.co o directamente al grupo AXA a la siguiente dirección: speak-up@axa.com.

DÉCIMA SEXTA.- CLAUSULA DE SANCIONES INTERNACIONALES: LAS PARTES reconocen

que se considerará un incumplimiento, si cualquiera de las partes operan desde cualquier país o a través de cualquier entidad, directa o indirectamente, sujeto a embargo, sanciones comerciales, administrativas, penales, civiles, financieras o económicas de acuerdo con la Oficina de Control de Activos Extranjeros ("OFAC") del Departamento del Tesoro de EE. UU., recomendaciones del Ministerio de Economía francés, el Comisión Europea y / o las Directrices de sanciones y medidas restrictivas de la Política Exterior y de Seguridad Común ("PESC"). Si una de las partes está sujeta a tal evento de incumplimiento, el presente contrato, cualquier acuerdo de transacción y todos los derechos otorgados en virtud de este pueden ser rescindidos por la otra Parte, con vigencia a partir de la entrega de notificación por escrito de dicha terminación a la parte Incumplida. En el caso de tal terminación, ninguna de las partes será liberada de ninguna de sus obligaciones contraídas antes de dicha terminación y cada parte tendrá todos y cada uno de los derechos y recursos disponibles por ley.

DECIMA SÉPTIMA MODIFICACIONES: Todas las modificaciones que las partes contratantes acuerden introducir al presente contrato necesariamente deberán hacerse constar por escrito.

DECIMA OCTAVA.- ANEXOS: Son anexos al presente acuerdo, y forman parte integral del mismo, los siguientes documentos:

1. Matricula Inmobiliaria.
2. Certificado de uso de suelos.
3. Acta de Entrega.
4. Reglamento de Propiedad Horizontal

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SG-170-2021 CELEBRADO ENTRE AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. Y AMERAL S.A.S.

Oficina principal: Carrera 7 No. 24 - 89 • Bogotá D.C. - Colombia • www.axacolpatria.co

Línea Integral de Atención al Cliente:

Teléfonos: (57-1) 423 5757 en Bogotá y 01 8000 512620 para el resto del país. • servicioalcliente@axacolpatria.co

Usted también cuenta con la Defensoría del Consumidor Financiero ubicada en la Calle 12 B No. 9-33 Oficina 311, Bogotá D.C., Teléfono: (57-1) 337 4881

Celular: (57) 313 499 8023, defensoria@consuelorodriguezvalero.com

5. Poder General otorgado a Carlos Alberto Caicedo Duat

DÉCIMA NOVENA. - DOMICILIO: El domicilio para efectos judiciales y contractuales será la ciudad de Bogotá, siendo la dirección de notificaciones de **LOS ARRENDADORES** en la Calle 7 Oeste # 3 - 140 Apto 201 en Cali, Valle. y **EL ARRENDATARIO** en la Cra. 7 No. 24-89 Torre Colpatria Piso 8, en la ciudad de Bogotá.

Para constancia se suscribe el presente contrato en dos ejemplares idénticos, uno para cada uno de los contratantes, el doce (12) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) en la ciudad de Bogotá.

EL ARRENDATARIO,

LOS ARRENDADORES,

LORENA ELIZABETH TORRES ALATORRE
Representante Legal
AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.

ALICIA CAICEDO DOUAT.
Representante Legal.
AMERAL S.A.S.

CARLOS ALBERTO CAICEDO DOUAT
Apoderado de John Bernard Rabb

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SG-170-2021 CELEBRADO ENTRE AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. Y AMERAL S.A.S.

Oficina principal: Carrera 7 No. 24 - 89 • Bogotá D.C. - Colombia • www.axacolpatria.co

Línea Integral de Atención al Cliente:

Teléfonos: (57-1) 423 5757 en Bogotá y 01 8000 512620 para el resto del país. • servicioalcliente@axacolpatria.co

Usted también cuenta con la Defensoría del Consumidor Financiero ubicada en la Calle 12 B No. 9-33 Oficina 311, Bogotá D.C., Teléfono: (57-1) 337 4881

Celular: (57) 313 499 8023, defensoria@consuelorodriguezvalero.com

Certificado de existencia y representación de
Ameral S.A.S.



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha expedición: 19/05/2024 12:35:07 pm

Recibo No. 9498874, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0824ASKKW6

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: AMERAL S.A.S.
Nit.: 900033014-1
Domicilio principal: Cali

MATRÍCULA

Matrícula No.: 663618-16
Fecha de matrícula en esta Cámara: 12 de julio de 2005
Último año renovado: 2024
Fecha de renovación: 01 de abril de 2024
Grupo NIIF: Grupo 2

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: CL 7 OESTE # 3 - 140 AP 201
Municipio: Cali - Valle
Correo electrónico: auxcontable1@estrumetal.com.co
Teléfono comercial 1: 6665150
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: 3154662853

Dirección para notificación judicial: KR 24 # 12 - 347 BG 2
Municipio: Yumbo - Valle
Correo electrónico de notificación: auxcontable1@estrumetal.com.co
Teléfono para notificación 1: 6665150
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: 3154662853

La persona jurídica AMERAL S.A.S. SI autorizó recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Recibo No. 9498874, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0824ASKKW6

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 3546 del 29 de junio de 2005 Notaria Septima de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 13 de julio de 2005 con el No. 7658 del Libro IX ,se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada AMERAL S A

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 19 del 23 de julio de 2021 Asamblea De Accionistas ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 02 de agosto de 2021 con el No. 14190 del Libro IX ,se transformó de SOCIEDAD ANÓNIMA en SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA bajo el nombre de AMERAL S.A.S. .

TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá coma objeto principal la conservación del patrimonio social. En cumplimiento del objeto descrito la sociedad podrá adquirir, limitar o gravar el dominio de toda clase de activos, muebles o inmuebles, corporales o incorporales, fabricas, instalaciones industriales y equipos de trabajo relacionados con su giro y dar en arrendamiento o enajenar todos aquellos que por cualquier causa no necesitare. Cuando la sociedad realice inversiones estas serán de carácter permanente sin ánimo de especulación y en consecuencia se registrarán como activos fijos. Igualmente mantendrán la calidad de activos fijos aquellos que no estén destinados para la venta y se usen con la intención de emplearlos en forma permanente en la producción de otros bienes y servicios, para arrendar o para el uso administrativo, de conformidad con los registros contables. En todo caso la sociedad podrá realizar cualquier actividad económica lícita.

CAPITAL

	CAPITAL AUTORIZADO
Valor:	\$100,000,000
No. de acciones:	100,000
Valor nominal:	\$1,000

CAPITAL SUSCRITO

Recibo No. 9498874, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0824ASKKW6

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Valor: \$20,000,000
No. de acciones: 20,000
Valor nominal: \$1,000

CAPITAL PAGADO
Valor: \$20,000,000
No. de acciones: 20,000
Valor nominal: \$1,000

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal principal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de un Gerente quien podrá ser una persona natural o jurídica, accionista o no. También habrá dos suplentes del representante legal, quienes podrán actuar en caso de faltas absolutas, temporales sin que sea necesario probar la ausencia del principal. El término de designación será definido o indefinido, según lo decida la Asamblea General de Accionistas.

El representante legal es un mandatario con representación, investido de funciones ejecutivas y administrativas y como tal tiene a su cargo la representación legal de la sociedad, la gestión comercial y financiera, la responsabilidad de la acción administrativa, la coordinación y supervisión general de la empresa, funciones que atenderá en cumplimiento de estos estatutos y la ley y con sujeción a las órdenes e instrucciones de la Asamblea General de Accionistas.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Además de dichas funciones generales, corresponde al Gerente de la sociedad: 1. Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos y decisiones de la Asamblea General. 2. Nombrar y remover libremente a los empleados de su dependencia, así como a los demás que le corresponda nombrar y remover en ejercicio de sus funciones. 3. Citar a la Asamblea de Accionistas cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla oportuna y adecuadamente informada sobre la marcha de los negocios sociales, someter a su consideración los balances de prueba y demás estados financieros, y suministrarle las informaciones que le solicite en relación con la sociedad y sus actividades. 4. Presentar a la Asamblea General de Accionistas en su reunión ordinaria el informe sobre la forma como ha desempeñado su administración y las recomendaciones pertinentes. 5. Otorgar poderes generales y/o especiales a quien estime pertinente para recibir notificaciones de toda entidad pública o privada, y también conceder poderes para adelantar trámites ante autoridades públicas y/o privadas, incluyendo los jurisdiccionales y los de naturaleza administrativa. 6. Ordenar los gastos de acuerdo al presupuesto.

En aquellos casos en que el representante legal sea una persona jurídica, las funciones quedarán a cargo de su representante legal.

Toda remuneración a que tuviere derecho el representante legal de la sociedad deberá ser aprobada por la Asamblea General de accionistas.

Recibo No. 9498874, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0824ASKKW6

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

La sociedad será administrada por el representante legal, quien judicial o extrajudicialmente, tiene facultades para celebrar o ejecutar sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos o en la ley.

Parágrafo Primero: En ningún caso podrá la sociedad avalar o garantizar obligaciones de terceros, ni obligarse como deudor solidario de los mismos, salvo tenga autorización de la Asamblea de Accionistas.

Parágrafo Segundo: El representante legal requerirá autorización de la Asamblea de Accionistas para: (i) Adquirir, enajenar, gravar, hipotecar o realizar cualquier acto de disposición o limitación de los inmuebles (u) Constituir prenda, gravar bienes sociales o darlos en anticresis (iii) Ejecutar los actos y celebrar los contratos cuya cuantía exceda de 100 salarios mínimos mensuales vigentes. Estas limitaciones no se aplicarán cuando el representante legal de la sociedad sea Alicia Caicedo Douat y Américo Ferreira Ríos

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 19 del 23 de julio de 2021, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 02 de agosto de 2021 con el No. 14190 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL	ALICIA CAICEDO DOUAT	C.C.29077591
REPRESENTANTE LEGAL PRIMER SUPLENTE	JANINE RIOS CAICEDO	C.C.1128484012
REPRESENTANTE LEGAL SEGUNDO SUPLENTE	CARLOS ALBERTO CAICEDO DOUAT	C.C.16580476

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
ACT 19 del 23/07/2021 de Asamblea De Accionistas	14190 de 02/08/2021 Libro IX



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha expedición: 19/05/2024 12:35:07 pm

Recibo No. 9498874, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0824ASKKW6

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cali, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certifica, NO se encuentra en trámite ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo provisto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es: MICRO

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$120,208,000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU:6810

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuran otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo

Recibo No. 9498874, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0824ASKKW6

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.



Ana M. Lengua B.

Documento con consecutivo ESMC-ATC-075-2023 del 22 de septiembre de 2023 por medio del cual se informa a Axa el inicio de un trámite sancionatorio.

Santiago de Cali, 22 de septiembre de 2023

Señores

AXA COLPATRIA

Atte. Dr. Wilson Gordon

Gerente Regional Zona Sur

Oficina 702 - Edificio Santa Mónica Central

Ciudad

REFERENCIA: INICIO DE REGIMEN SANCIONATORIO OF. 702 EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL

Cordial saludo,

El pasado 30 de agosto de 2023, mediante correo electrónico que le fue remitido por la administración informamos a usted sobre los inconvenientes que se están presentando por el alto número de usuarios de su oficina y de que estas personas continúan aguardando aglomeradas en la portería y área exterior del Edificio, andén, hall de ingresos, etc. En ese mismo comunicado les informamos que esta situación configura una violación al reglamento de propiedad horizontal (art. 52) sin que a la fecha hayamos percibido alguna solución pese a que han pasado días suficientes para corregir esta situación.

En tal sentido, le notifico que la copropiedad iniciará el trámite sancionatorio por violación al reglamento de propiedad horizontal, por lo que, conforme al art. 55 del reglamento, le notifico que cuenta con el término de **dos días hábiles** para resolver la situación que fue puesta en su conocimiento el pasado 30 de agosto de 2023 y de esa manera ajustarse a las normas que rigen la copropiedad y que obligan a todos sus propietarios y tenedores.

Igualmente, le notifico que el Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en los arts. 55 y siguientes, se reunirá de manera extraordinaria el próximo **miércoles 27 de septiembre de 2023 a las 12:15 p.m.** en la sala de juntas del piso 9 del Edificio. Así las cosas por medio de este escrito **citamos** al representante legal de AXA COLPATRIA para que comparezca a dicha reunión para surtir los establecidos en el art. 58 del reglamento y que pueda ejercer su derecho de defensa y aportar las pruebas que considere convenientes para la misma.

Cordialmente,



Sandra Patricia Nino S.

Representante Legal

Av. 4 N # 2N-44

PBX: +57 (602) 660 13 05

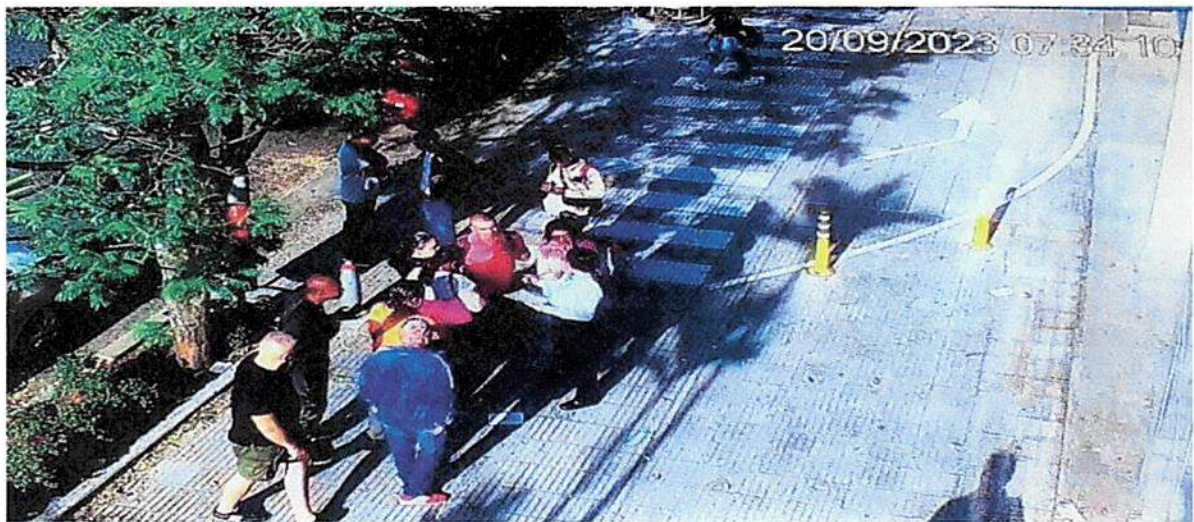
www.administracionesgj.com

Cali, Colombia



Administramos para que vivas bien





- Respuesta con consecutivo ESMC-ATC-028-2024 del 19 de abril de 2024 por medio de la cual la propiedad horizontal respondió la petición de suministrar la citación y el acta de la reunión de asamblea del 20 de marzo de 2024.
 - Documento de la convocatoria a la asamblea general de copropietarios.
- Acta No. 019 de 2024 correspondiente a la asamblea general de copropietarios.

ESMC- ATC- 028 – 2024

Santiago de Cali, 19 de abril de 2024

Doctora
PAULA MARCELA MORENO MOYA
Representante legal para fines judiciales
AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.
Ciudad

REFERENCIA: RESPUESTA COMUNICADO ABRIL 10

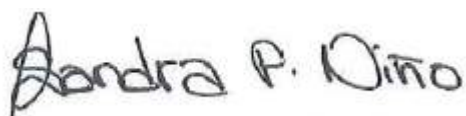
Cordial saludo,

Por medio del presente escrito damos respuesta a su derecho de petición radicado de manera virtual el pasado 10 de abril, en los siguientes términos:

Se le remite copia de:

- a) Convocatoria a la reunión de asamblea del 20 de marzo de 2024;
- b) Presupuesto año 2024 y anexos del mismo; y
- c) Acta de la reunión de asamblea del 20 de marzo de 2024.

Cordialmente,



Sandra Patricia Niño S.
Representante Legal

Santiago de Cali, 01 de marzo de 2024



CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL ANUAL DE COPROPIETARIOS EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL

Señor Propietario,

El Consejo de Administración y la Administración de la Copropiedad, en cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 39 de la Ley 675 del 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, se permite convocar a todos los copropietarios, a la reunión Ordinaria de la Asamblea General de Propietarios, que se celebrará el miércoles **20 de marzo de 2024 a las cinco de la tarde (5:00 p.m.)** en el auditorio del Edificio, ubicado en la Calle 22N #6AN – 24.

ORDEN DEL DIA PROPUESTO:

1. Llamada a lista, verificación del quórum e instalación de asamblea.
2. Elección del presidente y secretario para la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Elección de la comisión de verificación del texto del acta de la asamblea.
5. Informe de Gestión de la Administración y del Consejo de Administración del año 2023.
6. Dictamen de Revisoría Fiscal año 2023.
7. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2023.
8. Presentación y aprobación del presupuesto de gastos para el año 2024.
9. Elección del Consejo de Administración periodo 2024-2025.
10. Elección del Revisor Fiscal y/o ratificación para el período 2024 – 2025.
11. Propositiones y Varios.

Dada la importancia de los temas a tratar agradecemos su puntual asistencia, En caso de no poder asistir, el propietario (Persona Natural) puede hacerse representar por medio de poder el cual debe estar debidamente diligenciado y firmado.

En caso de tratarse de una persona jurídica, el poder deberá estar firmado por el Representante Legal anexando fotocopia de su cédula y certificado de Cámara de Comercio actualizado (máximo un mes de expedición).

La documentación debe ser enviada para su verificación antes del 16 de marzo/24 al correo electrónico santamonicacentral@administracionesgj.com

De no presentarse el quorum reglamentario para deliberar y decidir, se cita nuevamente para el 26 de marzo de 2024, en el mismo lugar a las 8:00 a.m., en donde se sesionará y decidirá válidamente con el número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados (Artículo 70 Reglamento de Propiedad Horizontal).

Se anexa Formato de Poder y Cartera. Se informa que el informe de Revisoría Fiscal, los estados financieros a Diciembre 31 de 2023, el informe de gestión y el proyecto de presupuesto, serán enviados 8 días antes a la realización de la reunión.

Atentamente,

SANDRA PATRICIA NIÑO S.
Representante Legal

Av. 4N # 2n-44

Cali, Colombia

PBX: +57(602) 6601305

www.administracionesgj.com



ACTA N.º 019 DE 2024
EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL
ASAMBLEA GENERAL ANUAL DE COPROPIETARIOS

En la ciudad de Cali, Departamento del Valle del Cauca, previa convocatoria vía correo electrónico enviada por la Administración a todos los propietarios, el 02 de marzo del presente año, siendo las cinco de la tarde (5:00 P.M.) del día veinte (20) de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), se reunió de manera ordinaria, en el Auditorio del primer piso del Edificio Santa Mónica Central, ubicado en la calle 22 Norte N.º 6AN-24, la Asamblea General de Propietarios, a la cual asistieron los representantes de la empresa Administradora de la Copropiedad.

La Asamblea inició a las 5:17 p.m. con un quorum del 71,11% . El orden del día propuesto fue el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1. Llamada a lista, verificación del quórum e instalación de la Asamblea.
2. Elección de presidente y secretario para la Asamblea.
3. Lectura y Aprobación del Orden del día.
4. Elección de la comisión de verificación del texto del acta de la Asamblea.
5. Informe de Gestión de la Administración y del Consejo de Administración del año 2023.
6. Dictamen de Revisoría Fiscal año 2023.
7. Presentación y Aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2023.
8. Presentación y Aprobación del Presupuesto de gastos para el año 2024.
9. Elección del Consejo de Administración periodo 2024 – 2025.
10. Elección del Revisor Fiscal y/o ratificación para el período 2024 - 2025.
11. Propositiones y Varios.

DESARROLLO

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Se procedió a llamar a lista a los convocados, verificando la asistencia en forma personal o a través de mandato debidamente acreditados ante la Asamblea. La Asamblea inició a las 5:17 p.m. con un quorum del 71,11% y alcanzó un quorum del 98,05% correspondientes a 64 propietarios que representaron el 98,05% de los Coeficientes de Copropiedad determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio. El quórum mínimo para celebrar la Asamblea en la primera citación corresponde a un número plural de propietarios de unidades privadas que representen más de la mitad de los Coeficientes de Copropiedad.

Teniendo en cuenta la verificación del quórum de la presente reunión ordinaria, se constituyó la Asamblea de Propietarios con facultades para deliberar y decidir válidamente.

Los propietarios o sus representantes asistentes a la reunión se relacionan en el siguiente cuadro:

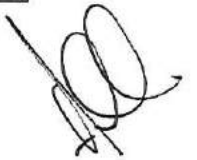
UNIDAD PRIVADA		PROPIETARIO	COEFICIENTE	ASISTENTE	CALIDAD
Torre 1	Local 1	CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. EN CALIDAD DE ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL	6,066	DIEGO FERNEHY CARVAJAL SIERRA	APODERADO
Torre 1	Local 2	CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. EN CALIDAD DE ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL	4,8694	DIEGO FERNEHY CARVAJAL SIERRA	APODERADO
Torre 1	Local 3	MIGUEL ADOLFO PARRA GARCIA / MARÍA MERCEDES PARRA / MERCEDES GARCÍA DE PARRA	2,561	LEIDY VANESSA RAMIREZ BURBANO	APODERADA
Torre 1	Oficina 201	CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. EN CALIDAD DE ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL	2,0063	DIEGO FERNEHY CARVAJAL SIERRA	APODERADO
Torre 1	Oficina 202	SOCIEDAD DE INVERSIONES CAÑASGORDAS S.A.S.	2,0662	RICARDO LOPEZ ESCOBAR	APODERADO
Torre 1	Oficina 203	MARIA CAROLINA ECHEVERRI, JOSÉ ANTONIO ECHEVERRI, SIMONANA S.A.S	1,1829	JUAN MANUEL ECHEVERRI	APODERADO
Torre 1	Oficina 204	INVERTATA S.A.S	0,8468	RICARDO LOPEZ ESCOBAR	APODERADO
Torre 1	Oficina 205	CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. EN CALIDAD DE ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL	0,9121	DIEGO FERNEHY CARVAJAL SIERRA	APODERADO
Torre 1	Oficina 301	FERNANDO JOSE MATERON CONTRERAS/ LUZ AMPARO CALERO SALAZAR	0,5643	LEONARDO MARTINEZ	APODERADO

[Handwritten signature and initials]

Torre 1	Oficina 302	NINIVA S.A.S.	0,5695	ANA MARIA OLAVE DIAZ	APODERADA
Torre 1	Oficina 303	GENERA CAPITAL S.A.S.	0,5109	XIMENA VANESSA MENDOZA B.	APODERADA
Torre 1	Oficina 304	GENERA CAPITAL S.A.S.	0,5392	XIMENA VANESSA MENDOZA B	APODERADA
Torre 1	Oficina 305	GENERA CAPITAL S.A.S.	1,1501	XIMENA VANESSA MENDOZA B	APODERADA
Torre 1	Oficina 306	NOVA CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S.A.	1,0768	LEIDY VANESSA RAMIREZ B.	APODERADA
Torre 1	Oficina 307	ANA MARÍA CAICEDO ECHEVERRY	0,7144	RICARDO LOPEZ ESCOBAR	APODERADO
Torre 1	Oficina 308	SOLUTION SYSTEMS	0,9997	JORGE IVAN PEREZ	REPRESENTANTE LEGAL
Torre 1	Oficina 401	AGRÍCOLA EL CEDRITO S.A.S.	0,5677	SANTIAGO DURAN CASTRO	REPRESENTANTE LEGAL
Torre 1	Oficina 402	GLORIA INÉS ÁNGEL ÁNGEL / JARAMILLO MEJÍA LUZ MARÍA	0,5694	LEONARDO MARTINEZ	APODERADO
Torre 1	Oficina 403	NATUREA S.A.S	0,5109	LEONARDO MARTINEZ	APODERADO
Torre 1	Oficina 404	MEJIART S.A.S.	0,5392	LEONARDO MARTINEZ	APODERADO
Torre 1	Oficina 405	AZCÁRATE ARANGO S.A.S.	1,1501	DANIEL FELIPE RODRIGUEZ S.	APODERADO
Torre 1	Oficina 406	SOCIEDAD AZCÁRATE S.A.S.	0,7118	DANIEL FELIPE RODRIGUEZ S.	APODERADO
Torre 1	Oficina 407	INVERSIONES AGROCAÑA S.A.S.	0,7117	DANIEL FELIPE RODRIGUEZ S	APODERADO
Torre 1	Oficina 408	BOSQUE SAN MIGUEL S.A.S, CLAUSTHAL S.A.S, PÁRAMO GROUPE S.A.S.	0,7148	LILIAN BARANDICA	APODERADA
Torre 1	Oficina 409	LUISA FERNANDA DURÁN SANCLEMENTE	0,7009	BEATRIZ EUGENIA SANCLEMENTE	APODERADA
Torre 1	Oficina 501	ITERIA S.A.S.	0,5677	LUCIA MUR	APODERADA
Torre 1	Oficina 502	MARÍA ELISA HOYOS SUSO / JORGE LUIS OREJUELA POTES	0,5694	LEONARDO MARTINEZ	APODERADO

Torre 1	Oficina 503	SEBASTIAN CAICEDO ECHEVERRI	0,5109	RICARDO LOPEZ ESCOBAR	APODERADO
Torre 1	Oficina 504	SOCIEDAD CALLO S. EN C.	0,5392	RICARDO LOPEZ ESCOBAR	APODERADO
Torre 1	Oficina 505	ALEJANDRO LEDESMA OSORIO	1,1501	NIDIA YULISA SALAZAR	APODERADA
Torre 1	Oficina 506	JOSE FERNANDO ZAMORANO HINCAPIE / MARTHA PATRICIA TASCON DURÁN	0,7118	MARIA XIMENA SALAZAR	APODERADA
Torre 1	Oficina 507	SEGURINTER S.A.	0,7117	MARIA XIMENA SALAZAR	APODERADA
Torre 1	Oficina 508	JORGE DOMÍNGUEZ NAVIA	0,7148	JORGE DOMINGUEZ	PROPIETARIO
Torre 1	Oficina 509	ALEJANDRO LEDESMA OSORIO	0,7009	LUCIA MUR	APODERADA
Torre 1	Oficina 602	STELLA TRIANA RICCI	0,5694	STELLA TRIANA RICCI	PROPIETARIA
Torre 1	Oficina 603	ANA LUCÍA BURCKHARDT CONCHA / ISABELA MEJIA BURCKHARDT / DANIELA BURCKHARDT DANIELA	0,5109	RICARDO LOPEZ ESCOBAR	APODERADO
Torre 1	Oficina 604	ANA LUCÍA BURCKHARDT CONCHA / ISABELA MEJIA BURCKHARDT / DANIELA BURCKHARDT DANIELA	0,5392	RICARDO LOPEZ ESCOBAR	APODERADO
Torre 1	Oficina 605	TORCARIMA S.A.S.	1,1501	LEONARDO MARTINEZ	APODERADO
Torre 1	Oficina 606	J.J. & J S.A.S.	0,7118	ANA MARIA OLAVE	APODERADA
Torre 1	Oficina 608	PAULO EMILIO BRAVO CONSULTORES	0,7148	LEONARDO MARTINEZ	APODERADO
Torre 1	Oficina 609	CLAUDIA LUCÍA GUTIÉRREZ	0,7009	LEONARDO MARTINEZ	APODERADO
Torre 1	Oficina 701	MAYAGUEZ S.A.	2,405	ANA MARÍA NARANJO	APODERADA
Torre 1	Oficina 702	AMERAL S.A.S.	2,747	RICARDO LOPEZ ESCOBAR	APODERADO
Torre 1	Oficina 703	MAYAGUEZ S.A.	1,4445	ANA MARÍA NARANJO	APODERADA

Torre 1	Oficina 801	MARÍA JULIANA ARANGO GÓMEZ / ALEJANDRA ARANGO GÓMEZ / SANDRA TATIANA ARANGO GÓMEZ.	6,6352	LEONARDO MARTINEZ	APODERADO
Torre 1	Oficina 901 A	ANLUCA S.A.S.	1,1631	LEONARDO MARTINEZ	APODERADO
Torre 1	Oficina 901 B	ANLUCA S.A.S.	1,1758	LEONARDO MARTINEZ	APODERADO
Torre 1	Oficina 902	PROYECTOS CONSULTORIAS EMPRESARIALES LTDA Y	2,9111	MARCELA AILLON	SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL
Torre 1	Oficina 903	MCJJ SMART INVESTMENT S.A.S.	1,4445	MARCELA AILLON	APODERADA
Torre 1	Oficina 1001	PROYECTOS CONSULTORIAS EMPRESARIALES LTDA Y	1,1519	MARCELA AILLON	SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL
Torre 1	Oficina 1002	MEJIART S.A.S.	1,0405	LEONARDO MARTINEZ	APODERADO
Torre 1	Oficina 1003	COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.	1,672	PAOLA ANDREA LOAIZA	APODERADA
Torre 1	Oficina 1004	JORGE LUIS OREJUELA POTES	0,7178	LEONARDO MARTINEZ	APODERADO
Torre 1	Oficina 1005	ALEJANDRO LEDESMA OSORIO	0,7178	LUCIA MUR	APODERADA
Torre 1	Oficina 1006	SOCIEDAD DE INVERSIONES CAÑASGORDAS S.A.S.	1,2178	RICARDO LOPEZ ESCOBAR	APODERADO
Torre 1	Oficina 1101	RED EMPRESARIAL DE SERVICIOS S.A.	6,6352	MARICELA ANACONA	APODERADA
Torre 1	Oficina 1201	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	2,0253	MARIA ALEJANDRA CHAVES	APODERADA
Torre 1	Oficina 1202	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	2,0021	DANIEL FELIPE RODRIGUEZ S.	APODERADO
Torre 1	Oficina 1203	RED EMPRESARIAL DE SERVICIOS	1,1594	MARICELA ANACONA	APODERADA
Torre 2	Local 1A	ESTRATEGIAS EMPRESARIALES COLOMBIA E&E S.A.S DE	3,0575	XIMENA VANESSA MENDOZA	APODERADA



Torre 2	Local 2A	RED DE SERVICIOS DE OCCIDENTE S. A	4,4329	DIANA MARCELA RICO	APODERADA
Torre 2	Oficina Piso 3	RED DE SERVICIOS DE OCCIDENTE S. A	2,821	DIANA MARCELA RICO	APODERADA
Torre 2	Oficina Piso 4	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA	2,7922	WALTER BAQUERO	PRIMER SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL
Torre 2	Oficina Piso 5	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA	2,7922	WALTER BAQUERO	PRIMER SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL

También estuvieron presentes, la señora Sandra Patricia Niño, Representante Legal de Administraciones G.J. Ltda., y la señora Sandra Milena Vivas, administradora delegada.

Igualmente, la Dra. Viviana Satizabal Lince, Revisora Fiscal, y los abogados externos, Astrid Escobar A. y Diego Garcés.

Igualmente, asistieron los consejeros. Mauricio Reyes, Steven Flórez, Andrés Murgueitio y Juan Manuel Echeverri.

2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA.

Se postulan para ser presidente de la Asamblea, el Arq. Juan Manuel Echeverri y el Dr. Andrés Murgueitio, se somete a votación y el resultado es:

Arq. Juan Manuel Echeverri obtuvo una votación del 47,06%

Dr. Andrés Murgueitio obtuvo una votación del 50,98%

Validado el resultado el presidente de la Asamblea es el Dr. Andrés Murgueitio. Como secretaria, es elegida la Sra. Sandra Patricia Niño.

Presidente y secretaria aceptaron los cargos, sin oposición por parte de los asambleístas.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Se dio lectura al orden del día, el cual fue aprobado por unanimidad.

4. ELECCIÓN DE LA COMISIÓN DE VERIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE LA ASAMBLEA.

Los asistentes a la Asamblea General designaron por unanimidad a la Dra. Ximena Vanessa Mendoza y al Dr. Leonardo Martínez, como integrantes de la Comisión de verificación del texto del acta de la Asamblea.

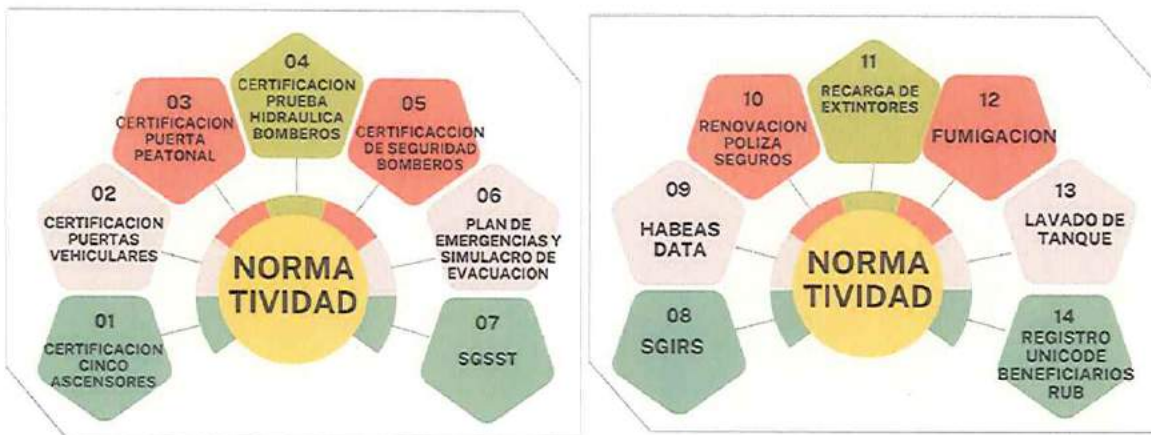
Los miembros de la comisión agradecieron el encargo y lo aceptaron.

5. INFORME GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

El Dr. Leonardo Martínez manifiesta que el informe de gestión y sus anexos fueron enviado anticipadamente a todos los Copropietarios para su revisión. Por lo tanto, sugiere que se realice un resumen del informe de gestión, para dar celeridad a la reunión.

Con el fin de dar cuenta de la gestión realizada por el Consejo de Administración y la Administración del Edificio durante el año 2023, se presenta el informe de las principales actividades adelantadas en la Copropiedad, el cual refleja, además de los aspectos administrativos y operativos propios de la actividad diaria, el control del consumo de servicios públicos de áreas comunes, vigilancia, aseo, gestión de cartera, seguros, mantenimiento preventivo de todos los equipos y temas de convivencia.

Se describen las actividades realizadas que son de cumplimiento normativo:



CERTIFICACIÓN ASCENSORES, PUERTAS PEATONALES y PUERTAS VEHICULARES: Dando cumplimiento a los requisitos especificados en la Norma Técnica Colombiana 5926-1 y 5926-3, a través de la firma CERTINEXT, fueron certificados los cinco ascensores de la Copropiedad, las dos puertas vehiculares y la puerta peatonal de la Torre 1.

PRUEBA HIDRÁULICA Y CERTIFICADO DE SEGURIDAD: Dando cumplimiento a la Ley 1575 de 2012, se efectuó la prueba hidráulica en Torre 1 y Torre 2, con el Benemérito Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cali. El Sistema de Protección Contra Incendio **cumple** con las condiciones mínimas requeridas para la atención de emergencias por el riesgo de incendio de acuerdo con la norma NSR98. Igualmente, se obtuvo el Certificado de Seguridad también otorgado por el Benemérito Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cali.

PLAN DE EMERGENCIA Y SIMULACRO DE EVACUACIÓN: De acuerdo con el Decreto 1072 del 2015 y la Resolución 1016 de 1989, la Copropiedad cuenta con el correspondiente plan de emergencia. Dando cumplimiento al Decreto 1443 de 2014 y al Artículo 11, numeral 18, literal C de la Resolución 1016 del 31 de marzo de 1989, emanada del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, el 23 de noviembre/22 se efectuó el simulacro de evacuación y dos

capacitaciones previas con los líderes de evacuación. Igualmente, se realizaron capacitaciones al grupo de Brigada de Emergencias.

SGSST - Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo: De acuerdo con el Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 312 de 2019, la Copropiedad tiene implementado el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo. Se efectuaron capacitaciones del SGSST al personal de seguridad y operativo y socialización en sus deberes y compromisos en El Edificio Santa Mónica Central. Se efectuaron reuniones de seguimiento al SGSST. Se efectuaron recorridos para identificar las mejoras que se deben adoptar conforme al SGSST. Se efectuó el reporte de autoevaluación de estándares mínimos del SGSST ante el Fondo de Riesgos Laborales en el Ministerio de Trabajo.

SGIRS - Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos: De acuerdo con el Decreto 2981 del 20 de diciembre 2013 y la Resolución 0754 del 25 de noviembre de 2014 la Copropiedad cuenta con el PGIRS. Se efectuaron capacitaciones de separación en la fuente a cargo de Proambiental, GERT Y GROW. Se continúa con la recolección de los residuos sólidos aprovechables (reciclaje) con la firma GERT S.A.

HABEAS DATA – Protección de Datos Personales: De acuerdo con la Ley 1581 de 2012 se da cumplimiento con la normativa para garantizar el adecuado manejo de la información personal de los funcionarios y visitantes del Edificio.

PÓLIZA DE SEGUROS: Se renovó la póliza de la Copropiedad para la vigencia mayo 29 de 2023 a mayo 29 de 2024, asegurándose las zonas comunes y algunas zonas privadas con la Compañía aseguradora AXA Colpatría, a través de los gestores de seguros Quijano & Quijano Ltda.

RECARGA DE EXTINTORES: De acuerdo con la resolución 2400 de 1979 se cuenta con los extintores requeridos en perfecto estado de conservación y funcionamiento, y son revisados y recargados de forma anual.

FUMIGACIÓN: Hemos cumplido con las normatividades establecidas por las autoridades competentes para la fumigación en las zonas comunes del Edificio.

LAVADO DE TANQUES: Dando cumplimiento a la resolución No. 4145.0.21.0382 del 21 de noviembre de 2014 de la Secretaría de Salud Pública Municipal, se efectuaron tres lavados y desinfección del tanque de reserva de agua potable incluidos los análisis fisicoquímicos y microbiológicos de la calidad del agua antes y después de cada lavado, dando como resultado que el agua se encontró dentro de los parámetros permitidos.

REGISTRO ÚNICO DE BENEFICIARIOS FINALES- RUB: Dando cumplimiento a la resolución 000164 del 27 de diciembre de 2021, reglamentando los artículos 631-5 y 631-6 del Estatuto Tributario, se efectuaron los respectivos registros a la DIAN.

Se presenta un resumen de las principales actividades realizadas en el año 2023 en trabajo conjunto con el Consejo de Administración:

MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE ZONAS COMUNES: Se ha mantenido un estrecho y eficaz contacto con el Consejo de Administración para coordinar todas las labores relacionadas con el mantenimiento y la reparación de los equipos. Adicionalmente a las acciones de mantenimiento preventivo que son parte de la rutina, se ha implementado una serie de actividades con el objetivo de optimizar aún más el rendimiento de los equipos.

- Se efectuó cambio de Paneles de Relleno Fabricados en PVC marca BRENTWOOD importados, a las cuatro Torres de Enfriamiento. Flujo cruzado para mejorar la distribución del agua al dividir la corriente durante su descenso, lo cual mejora su desempeño térmico y disminuye la caída de presión.
- Se dio inicio al tratamiento automatizado de químicos y alguicidas para el agua de las cuatro torres de enfriamiento.

El costo del cambio de los paneles de rellenos de las torres de enfriamiento y el tratamiento automatizado de los químicos del agua de las torres tuvo un costo de \$112.812.000 con dinero de otros ingresos de la copropiedad.

- Se efectuó reparación de la motobomba N°. 3 de las torres de enfriamiento.
- Se efectuó cambio de tuberías de los diferenciales de presión del sistema de aire acondicionado.
- Se efectuó cambio de tubería y válvulas del sistema de aire acondicionado.
- Se efectuó cambio de manifold de succión (flauta) de la salida del tanque de agua potable. Se cambió tubería de acero al carbón por tubería acero inoxidable 304 clase 40 y se cambiaron válvulas de 4" y de 1 ½".
- Se efectuaron adecuaciones al sistema motobombas: adecuación del tablero del equipo de presión, instalación de soportes en tubería de equipo de presión y agua potable.
- Se efectuó cambio de flauta de tubería de la salida del tanque de reserva de agua potable.
- Se efectuó adecuación de la tubería hidráulica de las motobombas.
- Se efectuaron arreglos en las salas de juntas y auditorio: cambio de controles de mando de persianas, cambio y arreglo de videos beam, cambio de routers y reparaciones locativas. Se informa que la ocupación diaria de las salas y auditorio diariamente es del 95 al 100%.
- Se efectuaron reparaciones en los baños públicos y cocinetas: cambio de kits de lavamanos, cambio desagües, se efectuó adecuación de las jaboneras, se cambió aros sanitarios, cambio de kit de los sanitarios y reparaciones locativas.
- Se efectuaron labores menores con el personal del Edificio como: pintada de áreas de Pasillos, cocinetas, baños, parqueaderos, escaleras, área exterior y otras áreas

comunes de las Torres 1 y 2; se hicieron arreglos de daños en tuberías menores; se lavaron de áreas exteriores del Edificio, escaleras de la Torre 2, pasillos y sótanos.

- Se efectuaron labores menores Se realizaron ocho charlas de convivencia y educación ciudadana con la Policía Nacional, donde se invitó a todos los usuarios del Edificio.

Como oportunidades de mejora el Consejo de administración y la administración se enfocó en dos puntos:

1. ENERGÍA ZONAS COMUNES: Durante el año 2023 se trabajó validando opciones para el cambio de comercializador de energía para las zonas comunes. ENERTOTAL ofreció cambiar las zonas comunes al Mercado No Regulado, pero el Edificio no cumple con los requisitos reglamentarios para este cambio. Posteriormente, ENERTOTAL propone cambiar las zonas comunes a Nivel de Tensión 2. Se inició un proceso de gestión para incluir a las unidades privadas y que el cambio fuese integral. Se realizó gestión con EMCALI, VATIA, CELSIA Y ENERTOTAL



En el mes de Julio/23 se realizó el cambio de zonas comunes a ENERTOTAL Nivel de Tensión 2, siendo en el momento la mejor tarifa en el mercado para la Copropiedad.

El Valor del KWH disminuyó considerablemente en los dos meses siguientes. Pero lastimosamente, la tarifa se incrementó considerablemente en las facturas de los meses de octubre y noviembre. Esta situación nos llevó a validar nuevamente el cambio de comercializador para las zonas comunes, teniendo en cuenta que estas tarifas afectan notoriamente el presupuesto de la Copropiedad.

Después de revisar todas las opciones del mercado, CELSIA nos ofreció una buena tarifa en nivel de tensión 1 para las zonas comunes como resultado se logró el cambio de comercializador en zonas comunes Torre 2 el 8 de febrero y en Torre 1 el 15 de febrero/24.

2. EMPRESA DE SEGURIDAD: Se informa que se solicitaron varias propuestas de empresas de seguridad, de las cuales se eligieron las tres mejores. Los delegados de estas tres firmas expusieron su propuesta presencialmente ante el Consejo de administración. Los consejeros buscando el beneficio y economía para la Copropiedad, aprobaron por unanimidad el cambio de empresa de seguridad por SJ Seguridad Privada LTDA., teniendo en cuenta que el ahorro más representativo lo proporciona esta empresa en la factura mensual y como valor agregado por contrato a tres años, un proyecto de inversión de CCTV con instalación de 15 cámaras externas que incluye el servicio de monitoreo remoto, por un valor total de \$61.000.000.

VALOR MES SEGURIDAD DE OCCIDENTE	VALOR MES SEGURIDAD SJ	AHORRO MES	AHORRO ANUAL
\$ 32.237.303	\$ 29.471.100	2.766.204	33.194.444

La propuesta aprobada consiste en el cambio funcional del servicio en el lobby Torre 1, a partir de las 9:30 p.m. y hasta las 5:00 am el Lobby de la Torre 1 queda sin guarda, siendo reemplazado por el monitoreo remoto a cargo de SJ Seguridad Privada LTDA, a través de 16 cámaras. Por lo tanto, en el horario mencionado funciona monitoreo remoto y el servicio físico de la garita.

PUESTO	SERVICIO ACTUAL	NUEVO SERVICIO
LOBBY TORRE 1	24 HORAS	Sigue el esquema igual de 5:00 a.m. a 9:30 p.m. CAMBIA: Monitoreo remoto SJ De 9:30 p.m a 5:00 am
GARITA	24 HORAS	24 HORAS
TORRE 2	Lunes a Viernes : De 7 a.m. a 7 p.m. Sábados: De 8 a.m. a 2 p.m.	Lunes a Viernes : De 7 a.m. a 7 p.m. Sábados: De 8 a.m. a 2 p.m.
MONITOREO	Lunes a Viernes : De 8 a.m. a 6 p.m.	Lunes a Viernes : De 8 a.m. a 6 p.m.

De esta forma se realizó implementación tecnológica, se instalaron 16 cámaras. SJ dio adicional una cámara más, que son IP Analíticas, con detección de movimiento de personas y vehículos, protección perimetral

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Área exterior Lobby Torre 2. | 10. Área coffee lounge. |
| 2. Entrada / Salida Parquadero. | 11. Pasillo hacia coffee lounge. |
| 3. Área exterior Edificio Torre 1. | 12. Área auditorio. |
| 4. Entrada exterior Torre 1. | 13. Pasillo Torre 2 piso 1. |
| 5. Área exterior Calle 23N Lado Derecho. | 14. Ingreso ascensor Torre 2. |
| 6. Área exterior Calle 23N Lado Izquierdo. | 15. Recepción Torre 2. |
| 7. Área exterior Esquina Calle 23 N. | 16. Terraza piso 3 Torre 1. |
| 8. Recepción Torre 1. | |
| 9. Ingreso ascensores. | |

Av.

Se instalaron 7 cámaras externas y 9 cámaras internas. Las 16 cámaras quedaron instaladas en monitoreo del Edificio y en monitoreo de SJ Seguridad Privada Ltda, De esta forma se robusteció el esquema de seguridad con tecnología.

Con este cambio y el beneficio económico el incremento en el Presupuesto propuesto para el año 2024 es del 12,07%. Si hubiésemos continuado con el mismo esquema de seguridad con el que veníamos, el incremento hubiese sido del 14,31%. De esta manera, con el ahorro se mantiene el incremento ya realizado desde enero de 2024 y se pudo incluir en el presupuesto dos rubros necesarios para este año que suman \$32.444.192.

Adicionalmente, como acuerdo comercial y valores agregados para el Edificio se obtuvo:

DESCRIPCION
Cupo de Reinversion en Tecnologia (optimización del dispositivo de seguridad fisica mediante supervisión virtual)
Descuento pronto pago via equivalencia mensual durante el tiempo de contrato (\$1.130.000)
se asume el valor de un servicio mensual equivalente a (\$33.903.210) con la empresa saliente.
Operador de medios tecnologicos (OMT) contara con una bonificacion de \$150.000 mensuales, asumidos por la compañía.
Supervision Virtual (vigilancia remota)
Equipos de comunicación alta tecnología tipo ARMOR XS - RG170 y plan de datos con minutos para el personal del dispositivos
Adicional el personal de SANTA MONICA contara con comunicación punto a punto con el dispositivo de seguridad (11) Radios Punto a Punto
Evaluaciones Psicofisiologicas Forenses (Poligrafia) 5 por año
Bolsa de Horas extras (80 horas) por año para eventos especiales (fiesta de madre, padre, navidad, halloween, entre otros) (no acumulable por año)

Interviene el Dr. Leonardo Martínez y consulta si Seguridad de Occidente no ofrecía valores agregados. Interviene el Dr. Mauricio Reyes y manifiesta que todas las propuestas fueran revisadas, comparadas y estudiadas, cada compañía presentó su propuesta y sus valores agregados en reunión con el Consejo de administración y económicamente esta era la mejor opción para la Copropiedad.

Interviene el Arq. Juan Manuel Echeverri y manifiesta que el compañero del Consejo expuso que el tema fue ampliamente discutido pero esa decisión fue tomada por tres miembros del Consejo. Manifiesta que María Fernanda Solanilla y él no participaron en la decisión de Consejo.

Interviene el Dr. Andrés Murgueitio y manifiesta que la decisión fue adoptada por la mayoría reglamentaria que exige el Reglamento de la Copropiedad, producto de un estudio minucioso en varias reuniones consecutivas del Consejo, en la cuales se revisaron y estudiaron las propuestas presentadas, además se recibió de forma presencial todas las empresas que presentaron su propuesta. De otro lado, en la reunión de Consejo el Arq. Juan Manuel decidió retirarse de la reunión de Consejo a pesar de que se le insistió de que se quedara. Esta decisión le ha traído múltiples beneficios a la Copropiedad como minimizar el riesgo y los beneficios presupuestales.

Interviene el Dr. Leonardo Martínez y manifiesta como reflexión que los Copropietarios del Edificio no compraron en el Edificio su inmueble por que los servicios prestados sean baratos, la Seguridad es muy importante y es de gran valor que la empresa de Seguridad del Edificio sea de trayectoria y reconocida. Adicional, el factor seguridad es muy importante, por lo tanto, que se cambie un proveedor por bajar un 2% en la administración no es relevante o importante. Este es un Edificio de prestigio como para buscar ahorros en estos servicios tan importantes. El Edificio contaba con el Servicio de Seguridad de Occidente que es una empresa reconocida y se esperaba un cambio por una empresa como Seguridad Omega o Fortox, pero la empresa actual no tiene el reconocimiento en el sector. La reflexión es que las decisiones no se tomen por ahorrar sino por el bienestar de todos.

Interviene el Dr. Andrés Murgueitio y manifiesta que la convocatoria para que se ofertara en la Copropiedad fue abierta y el ahorro no es el argumento más importante de la decisión, el más importante es que a finales del año pasado se presentó un atraco en el local 3 y la empresa de seguridad no tuvo ninguna reacción al respecto, también hubo una intrusión una persona a una oficina de la en la torre 2, por los techos, forzando la lámina de fachada y robándose un portátil del piso 4. La decisión del cambio se tomó por las vulnerabilidades de seguridad que estaba presentando la empresa de seguridad. Seguridad de Occidente es de gran trayectoria y reconocida pero particularmente en el Edificio no estaba funcionando, esta es la razón estructural.

Se presentan los proyectos en que estamos trabajando a corto y mediano plazo:



6. DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL AÑO 2023

La Dra. Viviana Satizábal da lectura al informe de Revisoría Fiscal correspondiente al período enero-diciembre de 2023. El Informe de la Revisoría Fiscal se incorpora a la presente acta como Anexo.

7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023.

La Administración presenta a la Asamblea los Estados Financieros de la Copropiedad a diciembre 31 de 2023, los cuales habían sido remitidos con anterioridad a todos los Copropietarios. La Asamblea, por unanimidad aprueba los Estados Financieros, los cuales se anexan a la presente Acta.

8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS PARA EL AÑO 2024.

Se informa que el presupuesto de gastos 2024 detallado se remitió con anterioridad a todos los Copropietarios. Se presenta el presupuesto de gastos por \$138.345.565 mensuales, correspondiente a un incremento del 12,07% con relación al presupuesto anterior.

EGRESOS / RUBROS	PPTO MES 2023	EJECUTADO MES AÑO 2023	% INC PPTO NUEVO vs PPTO AÑO ANTERIOR	PPTO MES 2024	% SOBRE EL PRESUPUESTO TOTAL
SUB TOTAL PERSONAL (1)	62.501.607	62.649.767	9%	68.288.128	49%
SUB TOTAL SERVICIOS PUBLICOS Y SEGURO (2)	32.576.977	30.627.663	13%	36.682.462	27%
SUB TOTAL MANTENIMIENTOS (3)	20.699.348	21.117.781	17%	24.248.229	18%
SUB TOTAL CERTIFICACIONES Y NORMATIVIDAD (4)	2.224.164	2.047.775	-14%	1.923.183	1%
SUB TOTAL OTROS GASTOS (5)	4.431.056	5.927.629	31%	5.820.147	4%
SUB TOTAL FONDOS (6)	1.012.520	\$ 1.012.520	37%	1.383.417	1%
TOTAL	123.445.672	123.383.134	12,07%	138.345.565	100%
INCREMENTO CON RELACIÓN AL PRESUPUESTO ANTERIOR	12,07%				

Interviene el Arq. Juan Manuel Echeverri y manifiesta que esta es la situación estructural del Edificio, se realizó un plan maestro para brindar soluciones, por que el Edificio tiene situaciones críticas. Igualmente manifiesta que desafortunadamente la administración ha cambiado el destino de los recursos que alguna vez en una asamblea se designaron exclusivamente para valorización para que el Edificio se mantuviera vigente y competitivo en el tiempo y por una decisión de la administración de mezclar la valorización con el presupuesto el Edificio se perdió la visión de mantenerse vigente en el mercado.

El Arq. Juan Manuel continúa manifestando que el Edificio tiene más demandas de necesidades y de recursos, y con el tema de personal que es crítico la propuesta que fue desestimada en la primera presentación por los otros tres miembros del Consejo, porque no quisieron estudiarla ni analizarla más, era una propuesta combinada y mixta que eliminaba puestos de seguridad hombre. Por más bonita y atractiva que sea esta propuesta que ellos definieron, a largo plazo el tema de seguridad es una situación compleja de manejar. En la medida que dependamos del recurso humano y no empecemos a reemplazar por tecnología se va a volver insostenible.

Reitera que los problemas principales son el de seguridad y personal, siendo estos los recursos más costosos y en la medida que no tengamos un plan para ir controlando y reponiendo esos recursos vamos a estar en dificultades.

Interviene el Dr. Mauricio Reyes y manifiesta que el edificio se está envejeciendo y no entiende la alarma que Juan Manuel quiere generar con respecto a una amenaza normal que pasa en los inmuebles y a medida que pasa el tiempo las cosas hay que ir las manteniendo y el tema del personal sea vigilancia o administración es algo ligado a la economía del país, al salario mínimo y los servicios públicos. Esos rubros pesan en el presupuesto. Las cosas se desvalorizan, se valorizan, es un tema del mercado y de eso no tiene culpa ni la administración ni el consejo ni las decisiones que se toman, esa es la vida útil de las cosas. No es motivo de alarma.

Interviene la Sra. Sandra Niño – Representante de la administración y manifiesta que, como administración ante el Consejo de administración, realiza y presenta las cotizaciones, comparativos, se presentan los análisis, se plantean diferentes escenarios, pero no toma decisiones ya que no está dentro de sus atribuciones. Siempre el consejo es quién a través de una votación decide cuál de las propuestas presentadas se aprueba y el origen de los recursos.

Indica que el presupuesto que se está presentando en la Asamblea, fue analizado y revisado con el Consejo de administración. También reconoce que es muy importante el desarrollo del Plan Maestro y se debe planear una Asamblea extraordinaria donde se planteen las metas, recursos y tiempos del plan de ruta.

De otra parte, también aclara que los otros ingresos que recibe la Copropiedad son de valorización (aprovechamiento zonas comunes) y en algunas ocasiones se han destinado a suplir necesidades de la Copropiedad y que esos otros ingresos han ayudado a los

propietarios a mantener la cuota corriente sin cobros de cuota extraordinaria y reitera que es el Consejo de Administración el único órgano que puede aprobar los gastos.

Interviene el Arq. Juan Manuel Echeverri manifiesta que el concepto de valorización no se puede perder para mantenerse vigente. Las Asambleas extraordinarias toman decisiones sobre lo urgente, pero si se quiere implementar algo nuevo que signifique mayor valor o poner el Edificio al día y vigente es importante el dinero de la valorización.

La administración manifiesta que el dinero de la valorización no ha cambiado de destinación, se acaban de cambiar los molinetes y las controladoras de acceso por que se encuentran obsoletos, la firma de estos equipos ya no se encuentra vigente y no se consiguen repuestos ni soporte. Igualmente se están cambiando los paneles de control del sistema contra incendio por el mismo motivo de obsolescencia.

Interviene el Arq. Juan Manuel y manifiesta que esto si es valorización por ser renovación de equipos, pero el cambio del relleno de las torres de enfriamiento no es valorización y usamos recursos para ese propósito. Por esto no nos han pedido cuota extraordinaria, pero para estos gastos mayores deben ser autorizados por Asamblea.

La Administración somete a consideración de la Asamblea el presupuesto de gastos para el año 2024. La Asamblea por unanimidad aprueba el Presupuesto de gastos presentado para el año 2024 por valor mensual de \$138.345.565, correspondiente a un incremento del 12,07% con relación al presupuesto anterior con vigencia 01 de enero a diciembre 31 de 2024.

El Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Santa Mónica Central, establece módulos de contribución para el pago de las expensas comunes, por lo tanto, las cuotas de Administración tendrán incrementos diferentes de acuerdo con los módulos que involucren la respectiva Unidad Privada.

La Administración manifiesta que en la evaluación y necesidades del edificio se requieren de otras intervenciones para que la Asamblea defina su forma de implementación y mecanismo de pago a través de valorización o de cuota extraordinaria. Se presentan actividades prioritarias en el Edificio que no se encuentran dentro del presupuesto:

ACTIVIDAD	VALOR TOTAL
PRIORITARIO	
Mantenimiento Radiadores Plantas Eléctricas Torre 1 y Torre 2	\$ 18.515.420
Químicos Torres de Enfriamiento	\$ 25.748.268
Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal	\$ 26.188.000
Pasamanos Escaleras Torre 2	\$ 4.844.000
Cerca Eléctrica Piso 3 - Casa Vecina	\$ 4.087.271
Cumplimiento Normatividad SSFV	\$ 5.551.875
Borde canales Parquaderos	\$ 5.236.000
Arreglo cielo entrada al sótano : Instalación de sistema de ventanas abatibles para realizar mantenimiento en el area de las puertas vehiculares. Pintada de muros - cielo - andamios certificados	\$ 7.729.750
	\$ 97.900.584

Mantenimiento Radiadores Plantas Eléctricas Torre 1 y Torre 2: Por solicitud del proveedor del mantenimiento de las plantas eléctricas se debe realizar el mantenimiento de los radiadores de las plantas eléctricas, debido a que es de gran importancia que los motores tengan una buena disipación de la temperatura que se genera durante el proceso de la combustión interna en la operación de los equipos y desde el inicio del edificio no se ha realizado el mantenimiento a estos radiadores.

ALQUILER PLANTA ELÉCTRICA	MANTENIMIENTO RADIADORES	CERRAMIENTO
\$ 9.044.000	\$ 5.033.700	\$ 3.500.000
	\$ 937.720	
\$ 9.044.000	\$ 5.971.420	\$ 3.500.000
\$ 18.515.420		

Para esta labor se debe alquilar una planta eléctrica por un tiempo aproximado de 10 días, la planta eléctrica quedaría en la parte externa de la torre 2 y se realizaría un cerramiento en panel, por un costo de \$18.515.420.

Automatización y aplicación de químicos torres de enfriamiento: Continuación con la automatización y aplicación de los químicos de las torres de enfriamiento, con un valor anual de \$25.748.268.

Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal:

COSTOS APROXIMADOS REFORMA REGLAMENTO	
\$20.000.000 • Gastos notariales. • Boleta Fiscal. • Registro	\$6.188.000 • Honorarios abogada. • 4 SMMLV + IVA

Se informa que para robustecer las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio se pretende fortalecerlo para aplicarlo contra quienes omitan las buenas conductas. En el punto de proposiciones y varios se presentará la propuesta completa.

Interviene la Dra. Astrid Escobar – abogada externa de la copropiedad y manifiesta que en los artículos 52 y 57 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio se establecen las obligaciones, las prohibiciones y las conductas que son objeto de sanciones a los Copropietarios que incumplan el Reglamento. Determinar muchas conductas puede hacer excluir otras que son importantes Las conductas objeto de sanciones son múltiples. Los reglamentos contienen lo mismo que contiene la ley, unos parámetros generales de conducta y tenemos varias en el reglamento. En el Edificio se está presentando una coyuntura muy particular que se refiere a las aglomeraciones que se causan por el tráfico de personas que van dirigidas hacia dos oficinas y esto ocasiona muchos problemas, primero la

presentación del edificio, segundo la inseguridad, tercero los problemas que surjan por un siniestro, una pelea o algún motín. La Copropiedad ha venido manejando las sanciones solicitando que se tomen medidas para evitar que esas situaciones se produzcan. En algunas ocasiones han tomado acciones, pero no han sido fructíferas porque los eventos se repiten todos los días. La propuesta es reformar el Reglamento para incluir algunas conductas específicas como violatorias de las normas del Reglamento. Modificar el Artículo de las multas para abrirlo hacia esas conductas que se van a tipificar como prohibición específica. La propuesta es graduar las sanciones y volver muy específico el tema que se presenta en el tráfico de personas, definiendo un número máximo de personas que puedan ingresar diariamente a las oficinas. La propuesta de la reforma es blindar el Edificio minimizando el riesgo de seguridad, de la presentación del edificio por el tráfico de personas en el Edificio por los visitantes de estas las oficinas.

Interviene el Dr. Andrés Murgueitio y manifiesta que es dotar el Reglamento de la Copropiedad de una mayor robustez reglamentaria para que se pueda tener alternativas y que, cuando se presenten conductas inadecuadas en la Copropiedad se cuente con las herramientas que correspondan

Instalación de Pasamanos Escalera Torre 2: Por cumplimiento al SGSST se debe instalar pasamanos en la escalera de Torre 2, este trabajo tiene un costo de \$4.844.000

Instalación de Cerca Eléctrica piso 3: Como disminución del riesgo en seguridad y teniendo en cuenta una vulnerabilidad en seguridad en terraza del piso 3, se presenta propuesta para su instalación por un valor de \$4.081.271.

Cumplimiento Normatividad Sistema Solar Fotovoltaico

PROYECTO INSTALACION DE PANELES SOLARES EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL			
GESTION CUMPLIDA		GESTION EN PROCESO	
1	Lugar de conexión del sistema solar fotovoltaico	El sistema solar fotovoltaico se propone conectar en tablero principal.	\$ 1.386.875
2	Certificación RETIE de las instalaciones del cliente.	Certificado de homologación enviado a CELSIA y validado que CUMPLE	
3	Capacidad en barras de tableros / subestación		
4	Apantallamiento	Se envió documentación a CELSIA de cumplimiento.	En proceso documentación con CELSIA - INCOMIELEC
5	Frontera comercial	CELSIA ya validó la documentación remitida	
6	Tener en cuenta las medidas embebidas posibles existentes.	Se envió correo a CELSIA con las facturas zonas comunes y relación de los medidores de las unidades privadas.	
7	Validar que la macro medida en MT cumpla con código medida y sea bidireccional y si está programado en los 4 cuadrantes. Frontera con EMCALI.		\$ 4.165.000
8	Identificación de punto de suministro de sistema de respaldo (planta eléctrica).	no es necesario por que se va hacer con el sistema del tablero del aire acondicionado y este está por fuera de planta	
9	Ruta de cableado en cubierta	El cableado desde los paneles hasta el inversor se realiza en cubierta, posteriormente se realiza interconexión con acometida que va desde la cubierta hasta el tablero agrupador que se propone ubicar en cuarto eléctrico. (Anexo 2)	
10	Certificación Estructural		ASUMIDO POR CELSIA
11	Líneas de vida		

La copropiedad se encuentra en la gestión de instalación de paneles solares, durante todo el proceso debemos cumplir con 11 requisitos regulatorios, de los cuales hasta el mes pasado faltaban tres por un costo de aprox. 32 millones, por el costo de la implementación de la línea de vida. Luego de un acercamiento con CELSIA logramos que ellos asumieran el costo de la línea de vida que correspondía a \$26.819.625. El modelo de negociación del proyecto es PPA al edificio no le cuesta la instalación de los paneles y su mantenimiento solo debe cumplir con la normatividad que se requiere para su instalación.

Proyecto Solar Venta

Modelo de negocio PPA
(POWER PURCHASE AGREEMENT)



- 1

CERO INVERSIÓN INICIAL
La inversión inicial es asumida por CELSIA, no es necesario que el propietario pague nada.
- 2

CERO COSTOS DE O&M
Operación y mantenimiento de los paneles solares es asumido por CELSIA.
- 3

CERO EMISIONES DE CO2
Respeto de su compromiso con el medio ambiente y RSE.
- 4

CONTRATO A SU MEDIDA
Respeto de su tiempo y recursos. Todo lo que necesita es un espacio para los paneles.
- 5

AHORRO INMEDIATO EN ELECTRICIDAD
Control en los costos de energía a largo plazo.



SOMOS SUS ALIADOS A LARGO PLAZO



CUMPLIMIENTO NORMATIVIDAD SSFV		\$ 5.551.875
Informe / Estudio de capacidad en barras de tableros / subestación	\$	1.386.875
Certificación Estructural	\$	4.165.000

AHORRO PROMEDIO AL AÑO	\$	13.634.364
-------------------------------	-----------	-------------------

RECUERDA

EL SISTEMA REQUIERE:

- TSA / líneas de vida / puntos de anclaje (Incluida en la oferta)
- Accesos seguros y permanentes a las cubiertas.
- Sistema de apantallamiento o análisis de riesgo.
- Todos los requerimientos técnicos del proyecto se están descritos en el documento anexo técnico.

Opcional para el Edificio Santa Mónica Central:

- Una tarifa de \$610 por kW-h, si el tiempo de contrato es de 10 años.
- Una tarifa de \$549 por kW-h, si el tiempo de contrato es de 20 años.
- Una tarifa de \$497 por kW-h, si el tiempo de contrato es de 15 años e indexación anual fija del 6%
- Una tarifa de \$477 por kW-h, si el tiempo de contrato es de 20 años e indexación anual fija del 6%

Arreglo Bordes canales de parqueaderos: Se encuentran algunos bordes de las canales de los parqueaderos deteriorados, correspondiente a 55 ML, este arreglo tiene un costo de \$5.236.000.

Reparaciones Locativas entrada Parqueadero: Reparación y arreglo del cielo de ingreso al sótano, pintada de muros y cielo, con un costo de \$7.729.750

Manifiesta la administración que el total de estas actividades suman \$97.900.584 la propuesta es tomar de los excedentes del año anterior que corresponde a \$47.565.465 y de otros ingresos \$50.325.119.

Interviene el Dr. Leonardo Martínez y manifiesta que en próximas ocasiones se envíe previamente las propuestas adicionales del presupuesto para revisarlas previamente y sugiere que estos gastos adicionales los llevemos a punto de proposiciones y varios.
El presupuesto de gastos del año 2024 se adjunta como anexo de la presente Acta.

9. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EL PERÍODO 2024 – 2025

Se presenta el consejo de administración período 2023 – 2024

JUAN MANUEL ECHEVERRI

MARIA FERNANDA SOLANILLA

ANDRÉS MURGUETTIO

STEVEN FLOREZ

MAURICIO REYES

Interviene el Dr. Andrés Murgueitio y propone que continúe el mismo consejo de administración. Interviene el Arq. Juan Manuel y manifiesta que no está de acuerdo en que continúe el mismo Consejo de administración al igual que manifiesta que la Dra. María Fernanda Solanilla tampoco continuará.

Interviene el Dr. Jorge Domínguez y manifiesta que considera que el Arq. Juan Manuel debe continuar en el Consejo de administración ya que él está al frente desde el inicio del Edificio y que se ha trabajado por no tener intereses diferentes al beneficio común en la copropiedad, teniendo lo mejor en el Edificio. Con su participación es una continuidad a una trayectoria.

Interviene el Arq. Juan Manuel Echeverri y manifiesta que agradece el reconocimiento que se le realiza, pero que su ciclo ya está cumplido, es sano que exista renovación en el Consejo, la Asamblea desde hace un año empezó a mostrar esa tendencia, seguirá teniendo vinculación con el Edificio a nivel patrimonial.

Interviene el Dr. Leonardo Martínez y solicita que sea la Asamblea que elija el Consejo a través de votación y su elección sea por cociente electoral y que se propongan las planchas.

Interviene el Dr. Andrés Murgueitio y manifiesta que hay dos posiciones, por un lado, el Arq. Juan Manuel manifiesta no tener interés en continuar haciendo parte del Consejo de administración y el Dr. Leonardo propone que se haga la elección.

Se presentan cinco planchas:

PLANCHA 1	PLANCHA 2	PLANCHA 3	PLANCHA 4	PLANCHA 5
ANDRES MURGUETTIO	STEVEN FLOREZ	JUAN MANUEL ECHEVERRY	ANA MARIA OLAVE	LUCIA MUR
MAURICIO REYES	MARICELA ANACONA	MARIA FERNANDA SOLANILLA	FRANCISCO HURTADO	ANGELA LINCE
WALTER VAQUERO	MARIA CHAVEZ	PATRICIA BUITRAGO	JULIAN DAVALOS	XIMENA SALAZAR
JAIME FERNANDEZ	XIMENA MENDOZA			
VANESSA RAMIREZ	DANIEL RODRIGUEZ			

Se procede a realizar la votación, dando como resultado:

PLANCHA 1		PLANCHA 2		PLANCHA 3		PLANCHA 4		PLANCHA 5	
VOTOS	QUORUM	VOTOS	QUORUM	VOTOS	QUORUM	VOTOS	QUORUM	VOTOS	QUORUM
17	36,10	5	14,88	11	13,81	12	15,54	18	16,57

En consecuencia, el Consejo de Administración para el período 2024 – 2025, queda conformado así:

NUEVO CONSEJO DE ADMINISTRACION	
1	ANDRES MURGUEITIO
2	MAURICIO REYES
3	STEVEN FLOREZ
4	ANA MARIA OLAVE
5	LUCIA MUR

Interviene el Dr. Leonardo Martínez y expresa una moción de agradecimiento al Arq. Juan Manuel Echeverri, porque entiende sus razones de no continuar en el Consejo de Administración, él siempre le ha puesto cuerpo y alma. Contamos que próximamente vuelva a ser miembro del Consejo por ser parte fundamental del Edificio.

10. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL Y/O RATIFICACION PARA EL PERÍODO 2024-2025

La Asamblea, por unanimidad, ratificó la continuidad de la Dra. Viviana Satizabal Lince, como Revisora Fiscal del Edificio para el período 2024 – 2025.

11. PROPOSICIONES Y VARIOS.

Interviene el Dr. Andrés Murgueitio y solicita considerar el tema reglamentario y hemos validado con la Dra. Astrid Escobar este tema y al interior del Consejo de administración sentimos impotencia de no tener herramientas reglamentarias para pedirle a los copropietarios que no están teniendo una conducta correcta que lo hagan. La modificación que se ha presentado buscar dotar reglamentariamente a la Copropiedad, necesitamos tener opciones y herramientas para poder decirle a los Copropietarios omitan ciertas conductas.

Se presentan fotos de algunos eventos que se han venido presentando producto de las filas y aglomeraciones que se vienen presentando desde hace ya bastante tiempo. Se está presentando estacionamiento de vendedores ambulantes en la calle, parqueo de motos en la calle, situaciones de inseguridad, aglomeración de personas al interior y exterior del Edificio, etc. esto genera eventos colaterales que se vuelven un problema para la Copropiedad.

Interviene la administración y presenta a la Asamblea dos propuestas:

1. Presentación del Presupuesto del Módulo de Contribución Especial que sólo aplica a la oficina 702 piso 7 y a la oficina 1003 piso 10 de la Torre 1: De acuerdo con el artículo 31 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Santa Mónica Central, se presenta a consideración de la Asamblea la aplicación del Módulo de Contribución Especial a la oficina 702 piso 7 y a la oficina 1003 piso 10 de la Torre 1, para la vigencia abril -2024 – abril - 2025:

- Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 702 Piso 7 \$9.931.412.
- Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 1003 Piso \$6.044.991.

CONCEPTO	VALOR MES	VALOR UNITARIO MENSUAL
CUATRO GUARDAS DE APOYO De Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m.	\$ 13.139.488	\$ 3.284.872
RECEPCIONISTA De Lunes a Viernes de 7:30 am a 5 p.m.	\$ 2.836.916	\$ 2.836.916

	OFICINA 702		OFICINA 1003		AREA TOTAL	
AREA M2	254	62,16%	154,89	37,84%	409,36	100%
COSTO CUATRO GUARDAS MES	\$ 8.167.899,93		\$ 4.971.588,07			\$ 13.139.488
COSTO RECEPCIONISTA MES	\$ 1.763.512,09		\$ 1.073.403,91			\$ 2.836.916
TOTAL POR MES	\$ 9.931.412,02		\$ 6.044.991,98			\$ 15.976.404

4 GUARDAS EXCLUSIVOS VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 - Horario de Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m.
1 RECEPCIONISTA EXCLUSIVO VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 - Horario de Lunes a Viernes de 7:30 a.m. a 5:00 p.m.
VALOR MENSUAL A CARGO DE LA OFICINA 702 \$9.931.412
VALOR MENSUAL A CARGO DE LA OFICINA 1003 \$6.044.991

La apoderada de la oficina 1003 la Sra. Paola Andrea Loaiza se declara impedida para votar en este punto. Por lo tanto, los demás asambleístas por unanimidad aprueban el cobro del Módulo de Contribución Especial que aplica para la oficina 2 piso 7 y a la oficina 3 piso 10 de la Torre 1. Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 2 Piso 7 \$9.931.412. y Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 3 Piso \$6.044.991.

La Asamblea, aprobó por una mayoría que representa el 92,48% la aplicación del Módulo de Contribución Especial a la oficina 702 piso 7 y a la oficina 1003 piso 10 de la Torre 1. La apoderada de la oficina 1003 la Sra. Paola Andrea Loaiza se declara impedida para votar en este punto.

2. Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio: Manifiesta el Dr. Andrés Murgueitio que una vez se tenga el Proyecto de reforma al Reglamento en el que se tipifiquen nuevas conductas que puedan ser objeto de sanción, se presentará a consideración de la Asamblea. La Asamblea nombró una comisión para plantear un documento de reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio.

3. Trabajos extraordinarios por fuera del Presupuesto de Gastos: Retomando los trabajos expuestos en un punto anterior, se presenta nuevamente la propuesta:

ACTIVIDAD	VALOR TOTAL
PRIORITARIO	
Mantenimiento Radiadores Plantas Eléctricas Torre 1 y Torre 2	\$ 18.515.420
Químicos Torres de Enfriamiento	\$ 25.748.268
Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal	\$ 26.188.000
Pasamanos Escaleras Torre 2	\$ 4.844.000
Cerca Eléctrica Piso 3 - Casa Vecina	\$ 4.087.271
Cumplimiento Normatividad SSFV	\$ 5.551.875
Borde canales Parquaderos	\$ 5.236.000
Arreglo cielo entrada al sótano : Instalación de sistema de ventanas abatibles para realizar mantenimiento en el area de las puertas vehiculares. Pintada de muros - cielo - andamios certificados	\$ 7.729.750
	\$ 97.900.584

La Asamblea con un quorum del 94,15% aprueba la ejecución de los trabajos relacionados por un valor de \$97.900.584, tomando del excedente operacional del año anterior \$47.575.465 y de otros ingresos – valorización \$50.325.119.

Una vez agotados los temas a tratar se dio por terminada la reunión, siendo las 7:35 p.m.

Para constancia de lo anterior firman el Acta quienes actuaron como presidente y secretario de esta.


ANDRÉS MURGUEITIO
 Presidente


SANDRA PATRICIA NIÑO S.
 Secretario

Los miembros de la comisión nombrada para la revisión y verificación de la presente acta la encuentran conforme, teniendo en cuenta que se consignó en ella todo lo que se trató en la asamblea, por lo cual dan fe de esta y firman.

COMITÉ DE VERIFICACION DEL ACTA


XIMENA VANESSA MENDOZA
LEONARDO MARTINEZ

Correo electrónico del día 02 de abril
contentivo de la carta remitida por el
Edificio Santa Mónica Central a Axa
Colpatria Seguros S.A. notificando la
decisión de aprobar el Módulo de
Contribución Especial.

[EXTERNAL] CARTA NOTIFICACION APLICACION MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL OFICINA 702

Administración Santa Mónica Central <admonsantamonica@administracionesgj.com>

Mar 02/04/2024 16:33

Para: Wilson GORDON RESTREPO <wilson.gordon@axacolpatria.co>; maria.moriones@axacolpatria.co <maria.moriones@axacolpatria.co>; ca.caicedo@estrumetal.com.co <ca.caicedo@estrumetal.com.co>; auxadmin1@estrumetal.com.co <auxadmin1@estrumetal.com.co>
CC: Asistente Administrativa <santamonicacentral@administracionesgj.com>

 1 archivos adjuntos (289 KB)

CARTA MODULO DE CONTRIBUCION ESPECIAL OFIC 702.pdf;

[PRECAUCIÓN:] Este correo electrónico se originó fuera de la organización. No haga clic en enlaces ni abra archivos adjuntos a menos que reconozca al remitente y sepa que el contenido es seguro.

Santiago de Cali, 02 de abril de 2024

Señores

AMERAL S.A.S / RABB JOHN BERNARD

AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.

Ciudad

Adjunto comunicado ESMC- ATC-021-2024 notificando que la Asamblea General de Propietarios del Edificio Santa Mónica Central, celebrada el 20 de marzo de 2024 aprobó con la mayoría exigida por la ley la aplicación del Módulo de Contribución Especial para la oficina 702 a partir del mes de Abril de 2024.

Cordialmente,

Sandra Milena Vivas G.
Administradora Delegada



+57 (602) 485 51 54 - 58



admonsantamonica@administracionesgj.com



Calle 22 N 6AN 24
Cali - Colombia





Paga en línea
tu factura de administración
desde nuestro sitio web.
Fácil, rápido y seguro.



AVISO LEGAL

Este correo electrónico se dirige exclusivamente a su destinatario y puede contener información privilegiada o confidencial de ADMINISTRACIONES GJ LTDA.

Si no es usted el destinatario indicado, queda notificado de que la utilización, divulgación y/o copia de la información aquí contenida sin autorización está prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, por favor comuníquelo inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

ESMC- ATC – 021 – 2024

Santiago de Cali, 02 de abril de 2024

Señores

AMERAL S.A.S / RABB JOHN BERNARD

AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.

Ciudad

Atentamente nos permitimos informarles que la Asamblea General de Propietarios del Edificio Santa Mónica Central, celebrada el 20 de marzo de 2024, aprobó con la mayoría exigida por la Ley, el cobro, a partir del mes de abril de 2024, del MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL para la Oficina 702 por valor de \$9.931.412,02 mensuales.

Es importante recordar que de acuerdo con el Artículo 31 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio, el MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL *"se aplica a aquellas unidades privadas en las que se llegue a desarrollar actividades que por su naturaleza, condición, volumen, intensidad, cantidad y frecuencia, generen un impacto en la Copropiedad a cualquier nivel, seguridad, logística, aseo, tráfico de visitantes, seguros, que sobrepasen la capacidad instalada en el Edificio, en términos de recurso humano, instalaciones, recursos ordinarios, de funcionamiento, operación, sostenimiento y mantenimiento existentes y determinados en el presupuesto anual de ingresos y egresos, o que requieran la implementación, instalación de equipos electrónicos, eléctricos o mecánicos, la ejecución de obras de adecuación en zonas comunes, la instalación o prestación de servicios de administración adicionales diferentes o complementarios, a los que ordinariamente preste el Edificio. El valor de la contribución correspondiente a este módulo será calculado por el Administrador considerando los servicios, obras y costos adicionales que deban sufragar los propietarios o usuarios de las respectivas unidades privadas y será presentado como un anexo al presupuesto anual de ingresos y gastos para su aprobación por parte de la Asamblea, bien sea en la sesión anual ordinaria o en una extraordinaria."*

Av. 4N # 2n-44

Cali, Colombia

PBX: +57 (602) 6601305

www.administracionesgj.com



De conformidad con lo aprobado por la Asamblea General de Propietarios, para la implementación de los servicios, SJ Seguridad Privada Limitada va a destinar 4 guardas en el Edificio, así: Un Guarda externo, un Guarda en el Lobby, un Guarda en el pasillo del piso 7 y un Guarda en el pasillo del piso 10. La recepcionista quedará instalada en el Lobby.

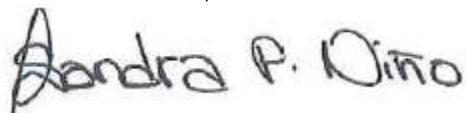
Los costos del MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN aprobado se discriminan así:

	OFICINA 702		OFICINA 1003		AREA TOTAL	
AREA M2	254	62,16%	154,89	37,84%	409,36	100%
COSTO CUATRO GUARDAS MES	\$	8.167.899,93	\$	4.971.588,07		\$ 13.139.488
COSTO RECEPCIONISTA MES	\$	1.763.512,09	\$	1.073.403,91		\$ 2.836.916
TOTAL POR MES	\$	9.931.412,02	\$	6.044.991,98		\$ 15.976.404

Los cuatro guardas son de la misma empresa de Seguridad del Edificio, SJ Seguridad Limitada, y la recepcionista es contratada por la sociedad G.J Limitada.

Tanto la Empresa SJ Seguridad como G.J Limitada le facturarán los servicios al Edificio y, este a su vez, cobrará a las oficinas el valor del MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL, el cual, a partir del mes de abril de 2024 se verá reflejado en la factura de administración.

Atentamente,



SANDRA PATRICIA NIÑO S.
Representante Legal.

Informe cambio empresa de seguridad.

EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL

INFORME CAMBIO EMPRESA DE SEGURIDAD

Dando cumplimiento a la decisión tomada por el Consejo de administración, nos permitimos informar que el 29 de febrero/24 a partir de las 6:00 p.m. se llevó a cabo el cambio de la empresa de seguridad en el Edificio.

Cada puesto quedó de la siguiente forma:

PUESTO	SERVICIO ACTUAL	NUEVO SERVICIO
LOBBY TORRE 1	24 HORAS	Sigue el esquema igual de 5:00 a.m. a 9:30 p.m. CAMBIA: Monitoreo remoto SI De 9:30 p.m a 5:00 am
GARITA	24 HORAS	24 HORAS
TORRE 2	Lunes a Viernes : De 7 a.m. a 7 p.m. Sábados: De 8 a.m. a 2 p.m.	Lunes a Viernes : De 7 a.m. a 7 p.m. Sábados: De 8 a.m. a 2 p.m.
MONITOREO	Lunes a Viernes : De 8 a.m. a 6 p.m.	Lunes a Viernes : De 8 a.m. a 6 p.m.

Av. 4N # 2n-44

Cali, Colombia

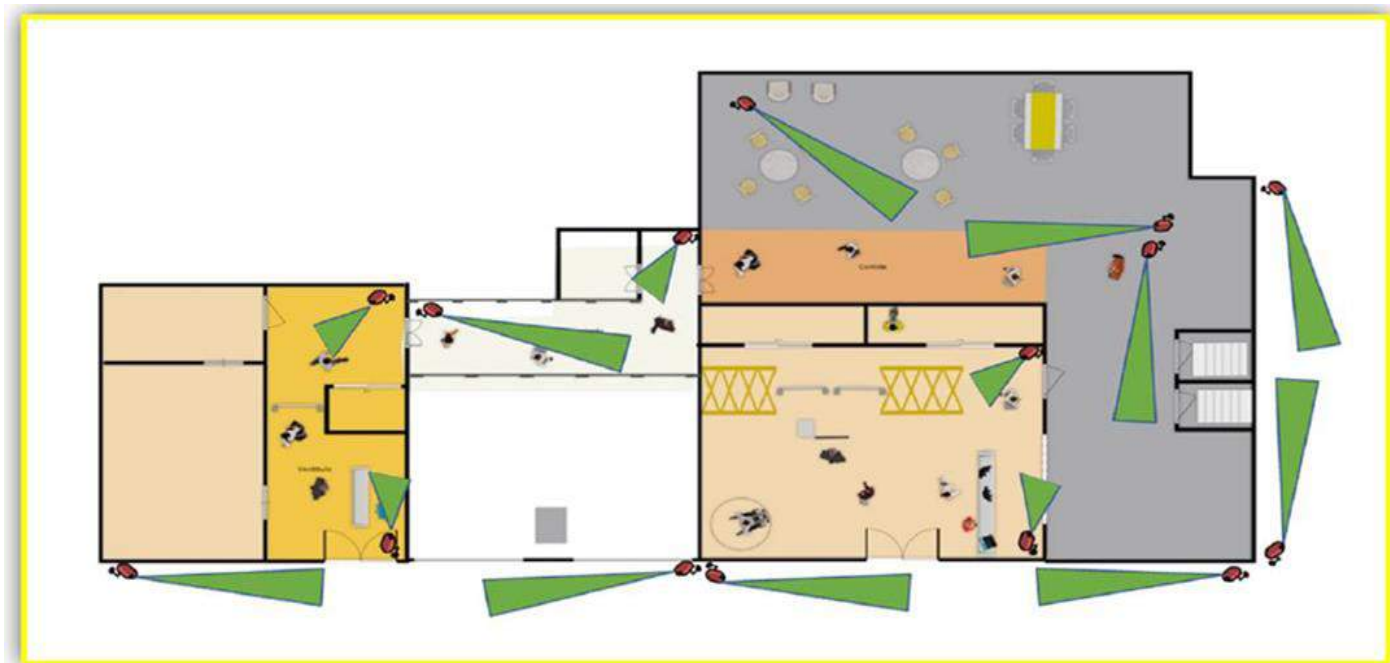
PBX: +57(602) 6601305

www.administracionesgj.com



IMPLEMENTACION DE TECNOLOGIA

Se instalaron 16 cámaras IP Analíticas, con detección de movimiento de personas y vehículos, protección perimetral.



- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Área exterior Lobby Torre 2. | 10. Área coffee lounge. |
| 2. Entrada / Salida Parqueadero. | 11. Pasillo hacia coffee lounge. |
| 3. Área exterior Edificio Torre 1. | 12. Área auditorio. |
| 4. Entrada exterior Torre 1. | 13. Pasillo Torre 2 piso 1. |
| 5. Área exterior Calle 23N Lado Derecho. | 14. Ingreso ascensor Torre 2. |
| 6. Área exterior Calle 23N Lado Izquierdo. | 15. Recepción Torre 2. |
| 7. Área exterior Esquina Calle 23 N. | 16. Terraza piso 3 Torre 1. |
| 8. Recepción Torre 1. | |
| 9. Ingreso ascensores. | |

Av. 4N # 2n-44

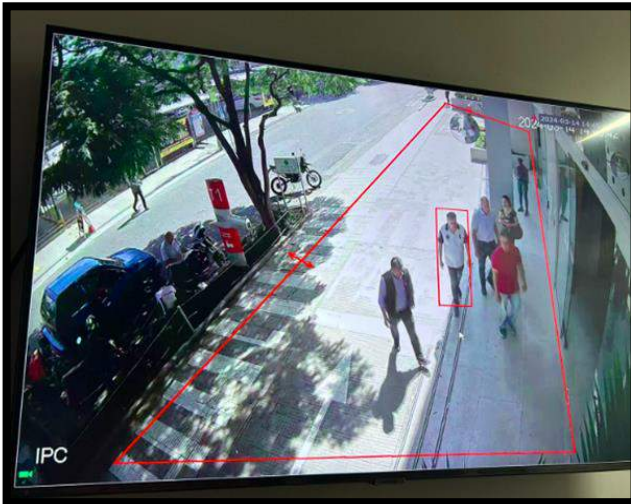
Cali, Colombia

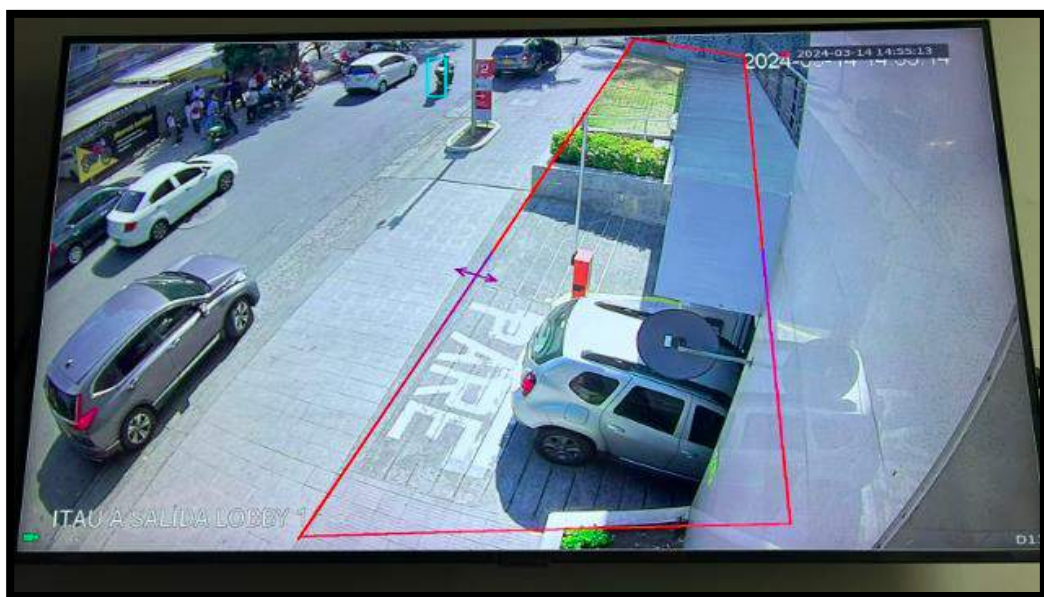
PBX: +57(602) 6601305

www.administracionesgj.com

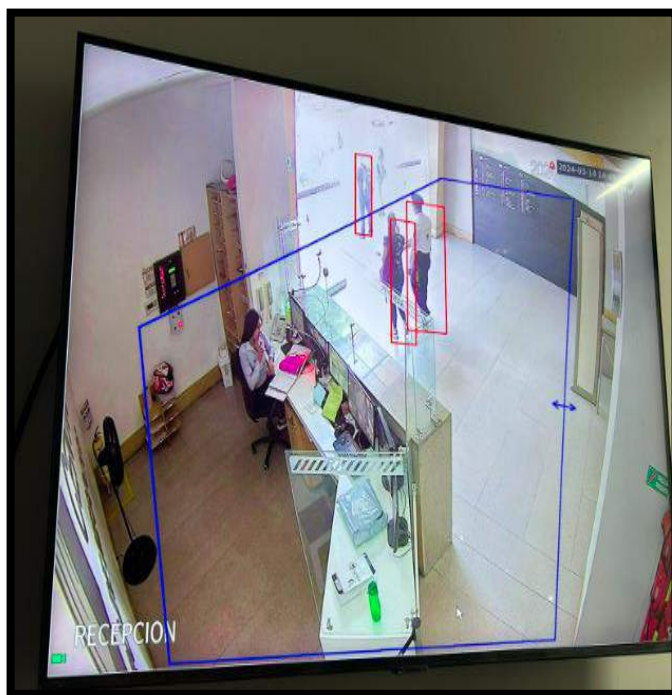


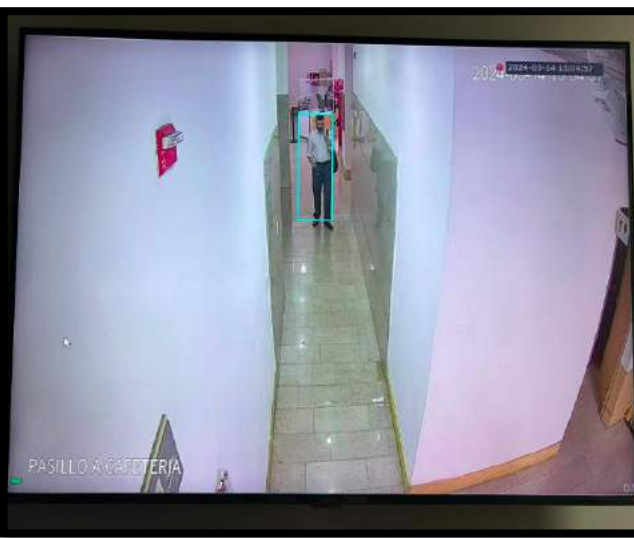
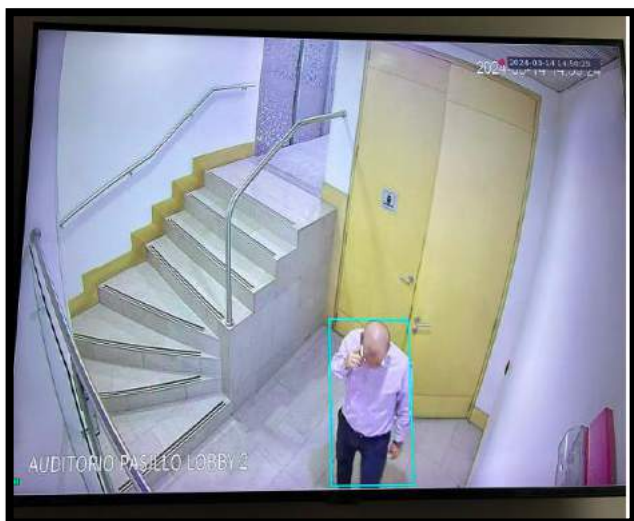
CAMARAS EXTERIORES





CAMARAS INTERIORES

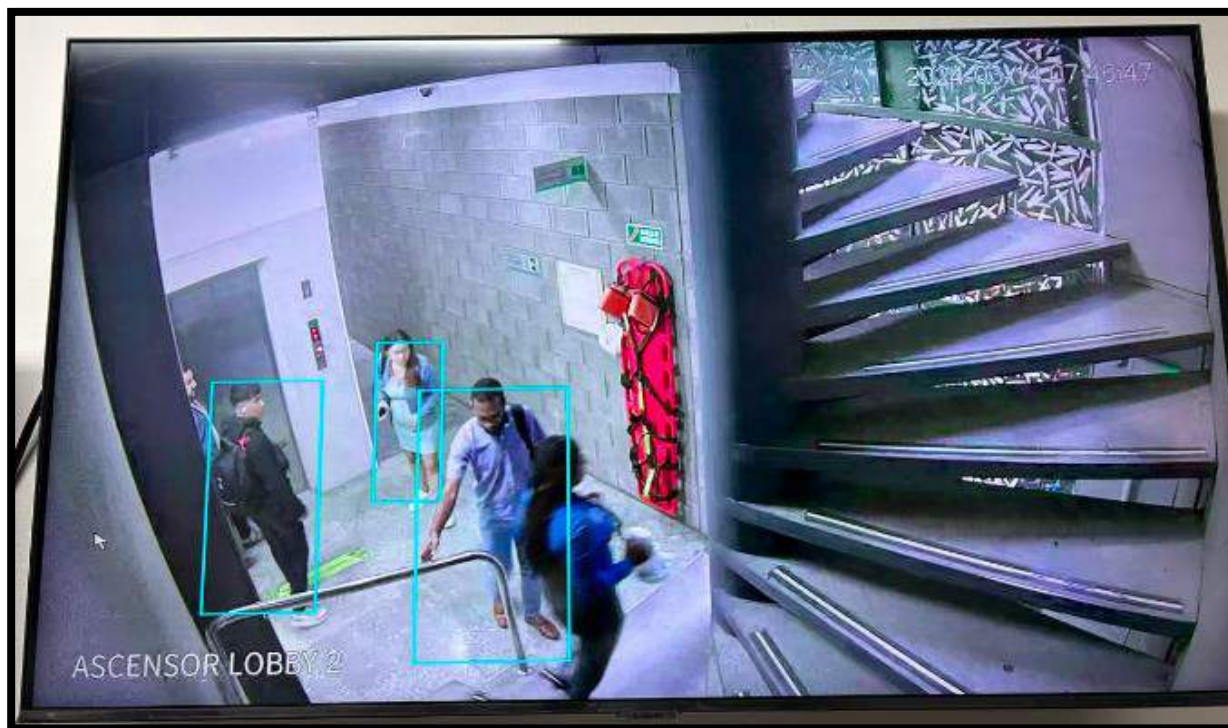




2n-44

mbia

PBX: +57(602) 6601305
www.administracionesgj.com



Las 16 cámaras quedaron instaladas en monitoreo del Edificio y en monitoreo de Seguridad SJ. De esta forma se robusteció el esquema de seguridad con tecnología.

COMO FUNCIONA :

A partir de las 9:30 p.m. el Lobby de la Torre 1 queda sin guarda, quedando el Edificio con el guarda de Garita. A partir de esta hora y hasta las 5:30 a.m. monitoreo de Seguridad SJ inicia el monitoreo remoto a través de estas 16 cámaras.

Av. 4N # 2n-44

Cali, Colombia

PBX: +57(602) 6601305

www.administracionesgj.com



¿Qué Hace La solución Perimetral?

Sistema tecnológico que tiene como fin **frustrar el robo antes de que se cometa**. Es decir, la detección anticipada consigue que no lleguen a entrar al hogar o negocio consiguiendo frenarlo.

BONDADES:

- ✓ Predicción Precisa antes de un evento.



- ✓ Disuasión instantánea durante un evento.



- ✓ Búsqueda rápida de objetivos después de un evento



¿DONDE LLEGA LA ALERTA DE LA INTRUSIÓN?

Al generar una alerta de intrusión, la video analítica de la Cámara realiza un video clic de 30 segundos, avisando en pantalla al operador de monitoreo con la Cámara y área específica donde se realiza dicho evento.

Av. 4N # 2n-44

Cali, Colombia

PBX: +57(602) 6601305

www.administracionesgj.com



Predicción precisa antes de un evento – Perimeter Protection

La protección del perímetro, basada en la intrusión de un cable trampa y un área, envía una alarma solo cuando ocurren movimientos no deseados provocados por humanos o vehículos, lo que evita a los usuarios tomar acciones innecesarias causadas por falsas alarmas.



Tasa de falsas alarmas < 1%

IVS
tradicionales



Protección
Perimetral



La alarma se activará solo cuando un ser humano o un vehículo viole una regla

BENEFICIOS ECONOMICOS

VALOR MES SEGURIDAD DE OCCIDENTE	VALOR MES SEGURIDAD SJ
\$ 32.237.303	\$ 29.471.100

AHORRO MES	AHORRO ANUAL
2.766.204	33.194.444

Adicional al descuento en tarifa, se obtuvo los siguientes beneficios económicos:

DESCRIPCION	BENEFICIO MENSUAL	BENEFICIO TOTAL 36 MESES
Cupo de Reinversion en Tecnologia (optimización del dispositivo de seguridad fisica mediante supervisión virtual)	\$ 1.694.444	\$ 61.000.000
Descuento pronto pago via equivalencia mensual durante el tiempo de contrato (\$1.130.000)	\$ 1.130.000	\$ 40.680.000
se asume el valor de un servicio mensual equivalente a (\$33.903.210) con la empresa saliente.	\$ 941.756	\$ 33.903.210
Operador de medios tecnologicos (OMT) contara con una bonificacion de \$150.000 mensuales, asumidos por la compañía.	\$ 150.000	\$ 5.400.000
Supervision Virtual (vigilancia remota)	\$ 425.000	\$ 15.300.000
Equipos de comunicación alta tecnología tipo ARMOR X5- RG170 y plan de datos con minutos para el personal del dispositivos	\$ 469.778	\$ 16.912.000
Adicional el personal de SANTA MONICA contara con comunicación punto a punto con el dispositivo de seguridad (11) Radios Punto a Punto	\$ 322.292	\$ 11.602.500
Evaluaciones Psicofisiologicas Forenses (Poligrafia) 5 por año	\$ 83.333	\$ 3.000.000
Bolsa de Horas extras (80 horas) por año para eventos especiales (fiesta de madre, padre, navidad, halloween, entre otros) (no acumulable por año)	\$ 94.128	\$ 1.129.532

A raíz de los beneficios económicos también se busca lograr:

1. En el presupuesto propuesto de seguridad para el año 2024 un incremento sólo del **5,38%** en comparación con el presupuesto del año anterior. Para este año el incremento de seguridad de enero al 14 de Julio es del **12,41%** y a partir del 15 de Julio al 31 de diciembre/24 será del **13,29%**, esto debido a la Ley 2101 que modificó el artículo 161 del Código Sustantivo de Trabajo, reduciendo la jornada laboral semanal de manera progresiva.

Teniendo en cuenta la disminución en el servicio de vigilancia se logrará que el rubro de servicios de personal tenga un incremento del 9% y no del 12,41%.

2. Con este cambio y el beneficio económico el incremento en el Presupuesto propuesto para el año 2024 es del 12,07% si hubiésemos continuado con el mismo esquema de seguridad con el que veníamos, el incremento hubiese sido del 14,31%.

De esta manera, con el ahorro mantendremos el incremento ya realizado desde Enero de 2024 y se pudo incluir en el presupuesto dos rubros necesarios para este año que suman \$32.444.192.

Cordialmente,

ADMINISTRACION

Av. 4N # 2n-44

Cali, Colombia

PBX: +57(602) 6601305

www.administracionesgj.com



Certificado de existencia y representación legal
de SJ Seguridad Privada



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha expedición: 19/05/2024 12:18:33 am

Recibo No. 9498842, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 082479X2AC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: SJ SEGURIDAD PRIVADA LTDA
Nit.: 900576718-6
Domicilio principal: Cali

MATRÍCULA

Matrícula No.: 860270-3
Fecha de matrícula en esta Cámara: 07 de diciembre de 2012
Último año renovado: 2024
Fecha de renovación: 26 de marzo de 2024
Grupo NIIF: Grupo 2

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: AV 4 # 26 NORTE - 39
Municipio: Cali - Valle
Correo electrónico: administracion@sjsp.com.co
Teléfono comercial 1: 3865290
Teléfono comercial 2: 3186561332
Teléfono comercial 3: 3153031025

Dirección para notificación judicial: AV 4 # 26 NORTE - 39
Municipio: Cali - Valle
Correo electrónico de notificación: administracion@sjsp.com.co
Teléfono para notificación 1: 3865290
Teléfono para notificación 2: 3186561332
Teléfono para notificación 3: 3153031025

La persona jurídica SJ SEGURIDAD PRIVADA LTDA SI autorizó recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Recibo No. 9498842, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 082479X2AC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

Que por Escritura Pública No. 3148 del 20 de noviembre de 2012 Notaria Quinta de Cali , inscrito en esta Cámara de Comercio el 07 de diciembre de 2012 con el No. 14370 del Libro IX y Escritura Pública No. 3341 del 05 de diciembre de 2012 Notaria Quinta de Cali , inscrito en esta Cámara de Comercio el 07 de diciembre de 2012 con el No. 14371 del Libro IX ,Se constituyo SAN JUANITO SEGURIDAD PRIVADA LTDA . SIGLA: SJ SEGURIDAD LTDA.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 1669 del 10 de julio de 2014 Notaria Quinta de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 17 de julio de 2014 con el No. 9553 del Libro IX ,cambio su nombre de SAN JUANITO SEGURIDAD PRIVADA LTDA SIGLA: SJ SEGURIDAD LTDA. . por el de SJ SEGURIDAD PRIVADA LTDA .

TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es 09 de julio del año 2042

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto social la prestación de los servicios remunerados de protección, vigilancia y seguridad privada de bienes muebles e inmuebles de personas naturales o jurídica y demás actividades afines a las modalidades de vigilancia y seguridad: fija, móvil, de escoltas así como los servicios de valor agregado y telemáticos incluyendo la importación, exportación, comercialización, instalación y arrendamientos de equipos tecnológicos y electrónicos destinados a la prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada, monitoreo bajo cualquier modalidad y seguridad de terceros, servicio de asesoría, consultoría, capacitación e investigación en seguridad privada y poligrafías; celebrar contratos de unión temporal, consorcios y/o concesiones directas o mediante licitación pública o privada y suscribir y ejecutar contratos de concesión de sistemas de información unificado, recaudo, información al cliente, seguridad física, publicidad, redes de comunicaciones, integración tecnológica, gestión y control de operaciones di sistema de transporte masivo, alquiler de vehículos, blindados en diferentes niveles de protección o asociarse bajo cualquiera de las modalidades establecidas en la ley 80 de 1993 para presentar propuestas con el objeto de celebrarlos contratos de concesión antes mencionados.

CAPITAL

Capital y socios: \$2,820,000,000 Dividido en 2,820 Cuotas de valor nominal \$1,000,000 Cada una, Distribuidos así:

Recibo No. 9498842, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 082479X2AC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Socios	valor_aportes
Capitalista(s)	
EDGAR ALBERTO PAEZ ANGEL C.C. 18495433	\$282,000,000
GUSTAVO ADOLFO GOMEZ GALVEZ C.C. 16368517	\$1,636,000,000
HERLEY TABIMA RAMIREZ C.C. 16760696	\$141,000,000
JUAN GUILLERMO OCHOA ALARCON C.C. 16770686	\$141,000,000
LUIS ALFONSO SANCLEMENTE QUINTERO C.C. 16666345	\$141,000,000
NESTOR MARINO BASTIDAS ALZATE C.C. 76308571	\$310,000,000
EDGAR RAUL CERON BARRERA C.C. 16696204	\$56,000,000
MARTA LUCIA NARANJO HIGUITA C.C. 38438900	\$113,000,000
Total del capital	\$2,820,000,000
"La responsabilidad de los socios queda limitada al monto de sus respectivos aportes"	

REPRESENTACIÓN LEGAL

Gerente: la sociedad tendrá un gerente, que podrá ser o no socio de la compañía, de libre nombramiento y remoción de la junta directiva el cual tendrá un subgerente que lo reemplazará en sus faltas absolutas, temporales o accidentales y cuya designación y remoción corresponderá también a la junta directiva. el gerente y subgerente tendrán un periodo de un (1) año sin perjuicio de que puedan ser elegidos indefinidamente o removidos en cualquier tiempo.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El gerente es el representante legal de la sociedad, con facultades para ejecutar todos los, actos y celebrar todos los contratos, acordes con la naturaleza de ay cargo que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios sociales, con cuantía hasta de Mil Quinientos Salarios Minimos Legales Mensuales Vigentes (1500 S ML.MV). Para cuantías superiores, precisará autorización previa de la Junta de Socios. En especiall el gerente tendrá las siguientes funciones: A. Usar la firma o razón

Recibo No. 9498842, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 082479X2AC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

social y representar la sociedad ante los socios, ante tercero ante toda clase de autoridades del orden administrativo y Jurisdiccional. B. Designar a los empleados que requiera el normal funcionamiento de la compañía y asignarles su remuneración. Excepto cuando se trató de aquellos que por ley y los estatutos, deban ser elegidos por la junta general de socios o la junta directiva C. Presentar Informes por escrito de su gestión de la situación de la sociedad a la junta general de socios en sus relaciones ordinarias, junto con su inventario, un balance de fin de ejercicio, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y proyecto de distribución solicitado por la Junta general de socios. D. Convocar a la junta general de socios a reuniones ordinarias y extraordinaria cuando las necesidades urgentes o preventivas de la compañía a asilo requieran. E. Nombrar los árbitros que correspondan a la sociedad en virtud de compromisos cuando así lo autorice la junta general de socios y en la cláusula compromisos que en estos estatutos se pacta. F. Constituir los apoderados judiciales y extrajudiciales necesarios para la defensa del Interés social, precisándole sus facultades. G, Autorizar con firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o de Interés de la sociedad, dentro de los límites estipulados en estos estatutos. H. Nombrar y remover libremente a los gerentes y administradores de sucursales y agencias, y a sus suplentes. I. Tomar todas las medidas que reclame la conservación de los bienes, vigilar la actividad de los empleados de la administración, de la sociedad e impartir las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la compañía. J. cumplir y hacer que se cumpla oportunamente todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento o actividades de la sociedad, K. Cumplir las Órdenes e instrucciones que le imparta la junta general de socios L. Rendir las cuentas completas de su gestión cuando así lo exija la junta general de socios, al final de cada acto y cuando se retire de su cargo. LL. Comprar, vender, grabar los bienes muebles e Inmuebles de la sociedad, así como gestionar y obtener cualquier clase de préstamos a nombre de la misma, dentro de los límites estipulados en estos estatutos. M. Delegar determinadas funciones de las que le corresponde, constituyendo para el efecto mandatarios o apoderados que representen a la sociedad. N. Transigir, desistir y acudir a decisiones arbitrales en asuntos de interés para la sociedad, así como ejercer la representación legal de la sociedad en cualquier proceso contencioso, de carácter judicial, administrativo o particular. Ñ Las demás que le asigne la junta general de socios y la ley. En general, representar a la sociedad como persona jurídica, estas atribuciones las tiene el gerente.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 002 del 31 de mayo de 2021, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 12 de agosto de 2021 con el No. 14848 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
SUBGERENTE	ALBA YANETH ENRIQUEZ REVELO	C.C.66929370

Recibo No. 9498842, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 082479X2AC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Acta No. 004 del 21 de abril de 2023, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 06 de junio de 2023 con el No. 11167 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE	WILFREDO VELEZ CEDEÑO	C.C.94506540

JUNTA DIRECTIVA

Por Acta No. 037 del 30 de octubre de 2020, de Junta De Socios, inscrito en esta Cámara de Comercio el 31 de diciembre de 2020 con el No. 20024 del Libro IX, Se designó a:

PRINCIPALES

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GUSTAVO ADOLFO GOMEZ GALVEZ	C.C.16368517
EDGAR ALBERTO PAEZ ANGEL	C.C.18495433

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 2 del 31 de marzo de 2014, de Junta De Socios, inscrito en esta Cámara de Comercio el 04 de junio de 2014 con el No. 7662 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REVISOR FISCAL	GLOBAL AUDITORES Y CONSULTORES S.A.	Nit.900235425-0

Por documento privado del 20 de mayo de 2014, de Global Auditores Y Consultores S.A, inscrito en esta Cámara de Comercio el 04 de junio de 2014 con el No. 7663 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	CARLOS HERNANDO CALVACHE ORTEGA	C.C.16784046 T.P.38108-T
REVISOR FISCAL SUPLENTE	FERNANDO MEJIA GALLEGO	C.C.14964700 T.P.3050-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

Recibo No. 9498842, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 082479X2AC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

DOCUMENTO

E.P. 1042 del 03/05/2013 de Notaria Quinta de Cali
E.P. 1211 del 06/05/2015 de Notaria Quinta de Cali
E.P. 3609 del 23/11/2016 de Notaria Quinta de Cali
E.P. 0974 del 20/05/2020 de Notaria Quinta de Cali
E.P. 3124 del 21/12/2023 de Notaria Quinta de Cali

INSCRIPCIÓN

5621 de 15/05/2013 Libro IX
23810 de 10/12/2015 Libro IX
17740 de 29/11/2016 Libro IX
7111 de 16/06/2020 Libro IX
1629 de 30/01/2024 Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cali, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certifica, NO se encuentra en trámite ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 8010
Actividad secundaria Código CIIU: 8020

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en la Cámara de Comercio de Cali el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio/sucursal(es) o agencia(s):

Nombre: SJ SEGURIDAD PRIVADA LTDA
Matrícula No.: 1071928-2
Fecha de matricula: 07 de enero de 2020
Ultimo año renovado: 2024
Categoría: Establecimiento de comercio



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha expedición: 19/05/2024 12:18:33 am

Recibo No. 9498842, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 082479X2AC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Dirección: AV 4 # 26 NORTE - 39
Municipio: Cali

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO QUE TIENE MATRICULADOS EL COMERCIANTE EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo provisto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es: GRANDE

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$44,660,076,000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU:8010

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuran otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

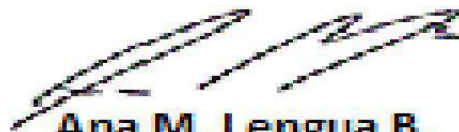
En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los

Recibo No. 9498842, Valor: \$7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 082479X2AC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.



Ana M. Lengua B.

Sentencia C-318/02

DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD-Generalidad del cargo e interpretación personal de normas/**DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD**-Examen general atendiendo cargos

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Referencia histórica a razón de ser

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Teorías jurídicas sobre pertenencia y titularidad de bienes comunes

TEORIA DE LA COMUNIDAD EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Pertenencia y titularidad de bienes comunes

TEORIA DE LA PERSONA JURIDICA EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Pertenencia y titularidad de bienes comunes

PROPIEDAD HORIZONTAL-Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es un tema en desarrollo, tanto por la ley como por la jurisprudencia, y, su evolución y perfeccionamiento dependerán, en gran medida, como todos los asuntos jurídicos, de la forma como éstos se desenvuelvan en la sociedad, aunado al hecho innegable, que esta clase de propiedad es la que se impone en el mundo moderno.

PROPIEDAD HORIZONTAL-Nacimiento de derecho de dominio sobre bienes comunes

Desde su regulación legal, el derecho de dominio sobre los bienes comunes nace directamente del derecho que adquirieron los propietarios de los bienes privados. Es decir, de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio de los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa.

PROPIEDAD HORIZONTAL-Coexistencia de unidades privadas y comunes/**PROPIEDAD HORIZONTAL**-Titularidad de áreas comunes en propietarios de áreas privadas

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Características/**REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**-Propietario comparte con otros titularidad sobre bienes comunes

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Composición de bienes comunes

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Impone obligaciones

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Límites al ejercicio de la propiedad

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Sujeción a la Constitución

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Titulares de propiedad en común son los propietarios de unidades privadas/**ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS**-Decisiones sobre derecho de dominio sobre áreas y bienes comunes

No hay ninguna duda respecto de que los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley.

DEBIDO PROCESO EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Sanciones o limitación de derechos a propietarios y moradores

DEBIDO PROCESO EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Imposición de sanciones a moradores/**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**-Obliga a propietarios y residentes/**REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**-Ante conflictos

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Finalidad en materia de bienes privados y comunes

Una ley expedida para regular el régimen de propiedad horizontal, como su nombre lo indica, está encaminada a reglar una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, por lo que deben establecerse con claridad los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios, que decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones. Y por ello, corresponde a la Ley definir cuáles son los derechos

que los propietarios tienen sobre los bienes que no corresponden a sus bienes privados, y cuáles sobre los restantes bienes comunes del inmueble.

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL-No regula derechos de quienes no tienen el dominio/**LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**-Regulación de algunas situaciones de moradores

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Derechos de moradores/**REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**-Presentación de peticiones y posibilidad de ser oídos los moradores

Quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede 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 reglamento de propiedad horizontal que no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho.

Referencia: expediente D-3771

Demanda de inconstitucionalidad en contra de los artículos 1, 3, parcial, 32, parcial, 37, parcial, 39, parcial, 42, parcial, 43, parcial, 44, parcial, 45, parcial, 47, parcial, 49, parcial, 50, parcial, 51, parcial, 53, parcial, 58, parcial, 59, parcial, y 62, parcial, de la Ley 675 de 2001, “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.”

Actor : Carlos Arturo Toro López

Magistrado Ponente:
Dr. ALFREDO BELTRÁN SIERRA

Bogotá, D.C., dos (2) de mayo de dos mil dos (2002).

La Sala Plena de la Corte Constitucional, en cumplimiento de sus atribuciones constitucionales y de los requisitos y trámite establecidos en el Decreto 2067 de 1991, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

I. ANTECEDENTES.

En ejercicio de la acción pública de inconstitucionalidad consagrada en los artículos 241 y 242 de la Constitución Política, el ciudadano Carlos Arturo Toro López demandó parcialmente los artículos de la referencia, de la Ley 675 de 2001, “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.”

Cumplidos los trámites constitucionales y legales propios de los procesos de inconstitucionalidad, la Corte Constitucional procede a decidir acerca de la demanda de la referencia.

II. NORMAS DEMANDADAS.

A continuación, se transcribe el texto de las disposiciones acusadas y se subraya lo demandado.

“Ley 675 de 2001

“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”

“**Artículo 1.** Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

“**Artículo 3º.** Definiciones. Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones :

(...)

“Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

“**Artículo 32.** Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de propiedad horizontal.

“(…)

“**Artículo 37.** Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

“Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

“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 o conjunto.”

“**Artículo 39.** Reuniones.

“(…)

“**Parágrafo 1.** Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

“(…)”

“**Artículo 42.** 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.

“(…)”

“**Artículo 43.** 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 copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

“(…)”

“Artículo 44. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones 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 previsto en el artículo anterior.

“(…)

“Artículo 45. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la Ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, 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 propiedad, y tomará las decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

“(…)

“Artículo 47. Actas.

“(…)

“Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.”

“(…)

“Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde municipal o distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de al copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.”

“Artículo 49. 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 reglamento de la propiedad horizontal.

“(…)

“Artículo 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto

corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

“(…)

“**Artículo 51.** Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes :

“(…)

“**11.** Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

“**Artículo 53.** Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

“(…)

“**Artículo 58.** Solución de conflictos.

“(…)

“**Parágrafo 1º.** Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y está integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

“(…)

“**Artículo 59.** 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 reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones :

“(…)

“**Artículo 62.** Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

“(…)”

III. LA DEMANDA.

Considera el actor que las normas demandadas violan el preámbulo de la Constitución y los artículos 1, 2, 5, 13, 14, 23, 29, 40, 58, 95, 103, 112, 158 y 229 de la Carta. El concepto de violación se tratará de resumir así :

La Ley 675 de 2001, desde su inicio, desconoce la realidad del país, en el sentido de que al lado de los derechos de los propietarios de las unidades privadas en los edificios o conjuntos, concurren los derechos de otras personas, que son moradores de tales unidades, en calidad de poseedores, tenedores, arrendatarios, cuyos derechos también deben ser respetados.

Por desconocer esta realidad, la Ley está estructurada, desde su objeto mismo, otorgando a los propietarios un poder “de dominación antidemocrático sobre los demás miembros de la comunidad social”. Señala, también, que “De manera absolutamente abusiva y arbitraria, y por ende ilegal, la ley 675 estatuye a favor de los propietarios de unidades privadas todo un amplio catálogo de derechos y tan solo consagra respecto de los tenedores obligaciones y sanciones.”

El artículo 1º acusado, no obstante anunciar que la finalidad del régimen de propiedad horizontal es garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, y la función social de la sociedad, esta finalidad no se refleja, ya que sólo regula lo que atañe a los propietarios.

La Ley 675 ataca la estructura del ordenamiento jurídico civil, ya que se impone sobre las instituciones legales como la posesión y tenencia reguladas por los artículos 762 a 781 del Código Civil. De esta forma se produce la violación del artículo 158 de la Constitución, por violación a la unidad de materia.

Señala que las partes subrayadas de los artículos acusados impiden la regulación de la convivencia pacífica en los edificios y conjuntos a quienes no sean propietarios, lo que crea una verdadera injusticia y desigualdad.

Esto se refleja, en especial, en la forma como está concebida la propiedad horizontal. En efecto, el artículo 32 señala que la propiedad horizontal es una persona jurídica conformada únicamente por los dueños de dominio particular. Es decir, deja expresamente por fuera a quienes no tienen el carácter de propietarios.

Sin embargo, el artículo 37, inciso 3, establece que las decisiones de la asamblea general son de obligatorio cumplimiento no sólo para los propietarios del edificio, sino para todos sus usuarios y ocupantes.

Para el actor, extender las decisiones de la asamblea general a quienes no son propietarios, viola el artículo 2 de la Constitución, en cuanto expresa que en las decisiones que afectan a todos, deben participar todos. Además, se desconoce el artículo 14 de la Carta, pues se niega el derecho a tener personalidad jurídica a quienes no son propietarios. Los tenedores y poseedores, tampoco tienen derecho a elegir y ser elegido en los órganos de representación de la copropiedad. Ni tienen acción ante la Alcaldía.

La violación del debido proceso y del acceso a la administración de justicia, la explica el demandante así :

“El artículo 37 de la Ley 675, pregona que las decisiones de la asamblea general son obligatorias para los propietarios, usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. El artículo 59 ibídem, permite sancionar las conductas de propietarios, tenedores o terceros.

“Sin embargo, el artículo 49 de la ley en comento, haciendo coro con el artículo 62 de la misma, solamente permiten que el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, tengan derecho de acción para impugnar las decisiones corrientes de la asamblea general; y solamente se permite que el propietario sancionado impugne la decisión sancionatoria.

“Tamaño adefesio significa, que pese a que el reglamento y las decisiones de la asamblea cobijan por igual a propietarios, ocupantes y usuarios, solamente los primeros pueden ejercitar el derecho de acción para demandar las decisiones que les afecten. Ello, desconoce el principio de igualdad, niega el derecho de acceso a la administración de justicia de miembros del colectivo distintos a los propietarios, y consagra un orden injusto, contrario al orden justo que implanta la Carta.

“El derecho fundamental al debido proceso, que incluye el de contradicción y defensa experimenta un desconocimiento absoluto a través de las normas acusadas de la ley cuando se contempla que solamente el propietario de bien privado que ha sido sancionado puede impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.”

IV. INTERVENCIÓN.

En este proceso intervino el ciudadano Carlos Eduardo Serna Barbosa, en representación de la Nación-Ministerio de Desarrollo Económico, quien se opuso a los cargos de esta demanda. Sus argumentos se resumen así :

Para el ciudadano interviniente, las normas acusadas de la Ley 675 de 2001 no violan la Constitución. En su explicación, se remonta a la exposición de motivos, en la que se estudió el derecho de propiedad, desde la perspectiva de los derechos personales y los reales.

Señala que la propiedad horizontal es una forma de dominio, donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a propiedad horizontal y la función social de la propiedad, tal como quedó consagrado en el artículo 1º de la Ley 675.

Teniendo en cuenta que la propiedad horizontal es una forma especial de dominio, la Ley 675 adicionó el Código Civil, respecto de la reglamentación de una clase de propiedad en la que concurren no sólo derechos sobre bienes inmuebles de las unidades privadas, sino derechos a través de coeficientes en los bienes comunes, que son de propiedad de los copropietarios.

Menciona que la Corte Constitucional se pronunció acerca de las características de la propiedad horizontal, en la sentencia T-035 de 1997, características que fueron tenidas en cuenta al expedir esta Ley.

Señala que es de la esencia de la propiedad horizontal que la asamblea general esté integrada por los propietarios, pues el tenedor, según establece el artículo 775 del Código Civil, sólo tiene los derechos que se generan de la tenencia sobre la unidad privada, reconociendo como dueño al propietario del bien privado. También es consustancial a la propiedad horizontal que los propietarios puedan demandar las decisiones de la asamblea de propietarios, a través del procedimiento especial establecido en el artículo 49 de la Ley, lo que no impide que la persona diferente al propietario, cuestione las decisiones de la asamblea general de propietarios acudiendo al procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Civil.

El interviniente dice que no se refiere a los cargos de violación de la unidad de materia, porque el actor no efectúa ningún juicio al respecto. Lo mismo sobre la presunta violación de derechos adquiridos.

V. CONCEPTO DEL PROCURADOR GENERAL DE LA NACION.

El señor Procurador General de la Nación, en el concepto Nro. 2756, de fecha 6 de diciembre de 2001, solicitó declarar exequibles las normas acusadas, pero sólo en cuanto ellas no comportan desconocimiento de derecho alguno de los

poseedores o tenedores de una unidad habitacional sometida al régimen de propiedad horizontal.

El Procurador analiza, en primer lugar, la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal. Señala que “la propiedad horizontal ha sido considerada como una propiedad de carácter especial que se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad sobre los elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute por parte de quienes conformen la propiedad.” La intención de la Ley fue incluir disposiciones acordes con las necesidades comerciales y urbanas, que con las leyes anteriores no eran suficientes para prevenir y superar los eventuales conflictos que se presentan.

Más adelante, el Procurador expone los conceptos de propiedad, tenencia, posesión, porque considera que el actor, en su acusación, parte de la asimilación de tales conceptos.

Respecto de los derechos del poseedor, trae a colación la sentencia T-494 de 1992 de la Corte Constitucional, en la que se afirmó que la posesión es un derecho fundamental, al tener una conexión directa con el derecho de propiedad. Por ello, el poseedor, que no reconoce el derecho de dominio en cabeza de otro, tiene derecho, en la propiedad horizontal, de permitírsele el ejercicio de todos y cada uno de los derechos consagrados a los propietarios en los preceptos demandados. En este sentido debe entenderse el vocablo “propietario”.

Para el señor Procurador, el actor plantea un falso dilema de constitucionalidad cuando sostiene que las normas acusadas desconocen los derechos de los poseedores y tenedores, pues del análisis de la ley no se desprende limitación alguna a quines no son propietarios.

Respecto del tenedor, sus derechos surgen del contrato de arrendamiento, de comodato, etc., lo que supone su aquiescencia de las condiciones de seguridad y convivencia consagradas en el reglamento de propiedad horizontal.

Finalmente, dice el Procurador :

“En este orden, se puede concluir que al carecer el tenedor del derecho de disposición sobre los bienes, tampoco está llamado a tomar decisiones encaminadas a dirigir y a administrar la propiedad horizontal. En el mismo sentido, se colige, que si el mero tenedor carece de vocación decisoria en los términos señalados, tampoco puede demandar las decisiones adoptadas por la asamblea de propietarios, dentro del procedimiento especial establecido en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001. Sin embargo, es claro que si el reglamento de propiedad horizontal no observa los lineamientos legales y constitucionales, es completamente procedente que el

tenedor afectado, ventile judicialmente los conflictos conforme a las disposiciones del Código de Procedimiento Civil.”

VI. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS.

1. Competencia.

En virtud de lo dispuesto por el artículo 241, numeral 4, de la Constitución, la Corte Constitucional es competente para conocer de las demandas de inconstitucionalidad contra disposiciones contenidas en leyes, como las que son objeto de esta acción.

2. Lo que se debate.

2.1 Hay que advertir desde ahora, que el examen se hará sobre el cargo general que plantea el actor, que consiste, básicamente, en que la Ley 675 de 2001, desde su articulado inicial, desconoce la realidad del país, en el sentido de que al lado de los derechos de los propietarios de las unidades privadas en los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, concurren los derechos de otras personas, que son moradores de tales unidades, en calidad de poseedores, tenedores, arrendatarios, cuyos derechos también deben ser respetados. Considera, entonces, que la Ley al desconocer esta realidad, viola el preámbulo de la Constitución y los artículos 1, 2, 5, 13, 14, 23, 29, 40, 95, 103, 112 y 229 de la Carta.

La violación de los derechos de quienes no son propietarios, según el demandante, se plasma en el contenido de los 17 artículos que acusa parcialmente. Cuyo concepto de violación se resume en que tales preceptos impiden que los moradores de edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, que no sean propietarios, sean objeto de regulación del reglamento, a pesar de que el objeto de la Ley, es la convivencia pacífica (arts. 1 y 3 de la ley 675); los no propietarios no hacen parte de la persona jurídica que se constituye para administrar correctamente los bienes y servicios comunes (art. 32 ibídem); no pueden integrar la asamblea general, que es el órgano que toma decisiones, decisiones que no sólo afectan a los propietarios, sino a los demás moradores (art. 37 ibídem); en las reuniones de copropietarios sólo son convocados los propietarios (arts. 39, 42, 43, 45); se les restringe a los no propietarios el acceso a las actas a los no propietarios (arts. 47, 49); ni pueden, esta clase de moradores, designar al representante legal (art. 50); además, una de las funciones del administrador es notificar las sanciones a los propietarios, pero nada dice sobre quienes no lo son (art. 51, 11).

Sin embargo, observa el demandante, para efectos de imponer sanciones, los no propietarios sí son objeto de regulación en la Ley (art. 59); y, el derecho de impugnación contra las sanciones sólo se predica para los propietarios (62).

Esto quiere decir que, se viola, en especial, el principio consagrado en la Constitución que dice *“facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan”* (art. 2 de la Carta), porque, explica el actor, si las decisiones de la

asamblea general cobijan a todos, todos deben tener derecho a participar en la asamblea, al no hacerlo, la Ley no está garantizando la convivencia pacífica, a pesar de ser el objeto descrito en el artículo 1°.

2.2 El interviniente y el señor Procurador consideran que no tiene razón el demandante porque, la situación jurídica de quienes son propietarios no es la misma de la de los poseedores, tenedores o arrendatarios. Para el Procurador, sin embargo, quienes sean poseedores con ánimo de señor y dueño, deben ser tenidos como propietarios.

2.3 Planteadas así las cosas, dada la generalidad del cargo y la forma como está redactada la demanda, la mayor parte de las normas constitucionales que estima vulneradas el actor, obedecen a la interpretación personal que de las mismas él da, por lo que la Sala no se detendrá a examinar disposición por disposición, sino que examinará la acusación general.

2.4 Por ello, en primer lugar examinará en qué consiste una ley de propiedad horizontal; y, en segundo lugar, si una ley de esta naturaleza debe cobijar las relaciones jurídicas de convivencia de los propietarios y de los no propietarios, o si la resolución de estas situaciones corresponde a otra clase de regulaciones.

3. La ley que regula el régimen de propiedad horizontal. Breve referencia histórica.

3.1 La acusación, tal como la plantea el demandante, no puede resolverse sin hacer una breve referencia a la razón de ser de esta relativamente nueva noción del derecho de dominio, denominada *propiedad horizontal*.

3.2 La necesidad inmediata de establecer reglas sobre la propiedad horizontal, los estudiosos la ubican en los hechos sucedidos el día 9 de abril de 1948, cuando, a raíz de la destrucción de inmuebles, que se produjo ese día, hizo que este asunto que ya estaba en desarrollo en otros países, con la experiencia vivida en las 2 guerras mundiales, que se padecieron en el siglo pasado, dejara de ser un problema teórico y se convirtiera en una realidad de inaplazable regulación, en nuestro país.

En efecto : había que solucionar, en forma rápida, el problema de vivienda de quienes se habían quedado sin ella, lo que, aunado al momento social por el que estaba pasando Colombia, que se traducía en la llegada a las ciudades de inmensos números de personas que vivían en el campo, fueron factores que contribuyeron a generar una gran presión por la tierra urbana, y buscar la manera de que con la menor utilización de la misma, se beneficiara el mayor número de personas. Además, aprovechando la reducción de costos de construcción que se deriva de esta clase de soluciones de vivienda, en comparación con las individuales y aisladas.

Los hechos del 9 de abril, pues, dieron como resultado que con la declaración del Estado de Sitio (Decreto 1239 de 10 de abril de 1948), se expidiera el

Decreto 1286 de 1948, de fecha 21 de abril de 1948 “sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio.”

En los considerandos 2 y 3 de este Decreto, se lee:

“2°. Que para facilitar la reconstrucción de los sectores afectados por los pasados sucesos, es necesario dictar normas encaminadas al fomento de la construcción de todo género de edificios;

“3°. Que por falta de una legislación al respecto, en Colombia no se ha desarrollado el régimen de propiedad por pisos y departamentos de un mismo edificio, el cual en otros países ha permitido resolver en forma satisfactoria el problema de habitación de la clase media.”

Este decreto fue convertido, en el mes de diciembre de 1948, en la Ley 182 de 1948.

3.3 Sin embargo, desde entonces, esta clase de derecho de dominio ha planteado múltiples interrogantes, que de una u otra manera, afectan la convivencia pacífica de quienes comparten bienes comunes.

4. Cómo ha resuelto la ley el interrogante de a quién pertenecen los bienes comunes, y, por ende, la titularidad de los mismos.

4.1 Por tratarse de una situación nueva que, como se dijo, no tenía un desarrollo legal y, mucho menos, jurisprudencial, frente a los numerosos interrogantes y conflictos que suscitaba esta moderna forma de vivir cotidianamente, compartiendo unos bienes y servicios comunes, ha dado lugar a las más diversas teorías jurídicas, encaminadas a resolver, dentro de las nociones generales y clásicas del derecho y de la propiedad, asuntos tales como, cuál es la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, a quién pertenecen las áreas comunes : si a todos los propietarios, o a una nueva persona jurídica o a una sociedad, integrada por los propietarios. Para lo que interesa a esta providencia, porque, no es del caso detenerse en todas las teorías que se han desarrollado, basta mencionar las más importantes, y la forma como la Ley las ha adoptado :

4.1.1 - La teoría de la comunidad, entendida como el derecho de propiedad que tienen dos o más personas sobre los bienes comunes. Sin embargo, esta teoría presenta inconvenientes jurídicos, ya que, si se aplica en estricto sentido, los comuneros tendrían derecho, también, por ejemplo, a pedir la división de la cosa en común. Por ello, se desarrolló la teoría de la comunidad *sui generis*, que fue la adoptada, primero en el Decreto 1286 de 1948, y posteriormente, en la Ley 182 de 1948, así : “*Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero de los bienes afectado a uso común.* (art. 2)”

4.1.2 - En la Ley 16 de 1985 se acogió la teoría de la persona jurídica. Con esta teoría se trataron de superar los inconvenientes que contenía la teoría de la sociedad, que estaba siendo expuesta en ese momento. Sin embargo, esta teoría de la persona jurídica, dentro de la propiedad horizontal, entendida como una

persona jurídica distinta de los copropietarios y dueña de los bienes comunes, para algunos presenta el problema jurídico de la forma jurídica de la adquisición de los derechos reales : el título y el modo. No obstante estos inconvenientes que le señalan es la que se impuso, no sólo en la Ley 16 de 1985, sino, también, en la ley 675 de 2001, artículo 32.

4.2 Sea este breve recuento, para resaltar dos aspectos :

4.2.1 La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es un tema en desarrollo, tanto por la ley como por la jurisprudencia, y, su evolución y perfeccionamiento dependerán, en gran medida, como todos los asuntos jurídicos, de la forma como éstos se desenvuelvan en la sociedad, aunado al hecho innegable, que esta clase de propiedad es la que se impone en el mundo moderno. Basta mirar el auge de los grandes centros comerciales y de las construcciones de vivienda, que son verdaderos conglomerados habitacionales, que comparten áreas y servicios.

4.2.2 El otro aspecto a destacar consiste en que desde su regulación legal, el derecho de dominio sobre los bienes comunes nace directamente del derecho que adquirieron los propietarios de los bienes privados. Es decir, de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio de los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa.

4.3 La Corte se refirió a la coexistencia de estos dos derechos (sobre las unidades privadas y las comunes) y la titularidad de las áreas comunes en los propietarios de las áreas privadas, así :

“Del análisis de la norma en cuestión, queda claro que coexisten dos derechos, a saber: el primero, que radica en la propiedad o dominio que se tiene sobre un área privada determinada; y, el segundo, una propiedad en común sobre las áreas comunes, de la cual son cotitulares quienes a su turno lo sean de áreas privadas. (sentencia C-726 de 2000, M.P., doctor Alfredo Beltrán Sierra)

También, la Corte Constitucional, en sentencia T-035 de 1997, examinó las características del régimen de propiedad horizontal. En esa oportunidad señaló que el propietario comparte con otros la titularidad del dominio sobre los bienes comunes; éstos son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto; esta forma de propiedad otorga derechos y obligaciones al propietario; esta forma de propiedad puede imponer limitaciones al régimen de propiedad que se tiene sobre el bien individual; y, destacó la sentencia, que el reglamento de propiedad horizontal “es un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien lo tengan”, sin que ello signifique que pueda trascender o regular sobre los derechos fundamentales, tales como la intimidad o la autonomía. Explicó la sentencia estos puntos, así :

“De esta manera, puede afirmarse, entonces, que el régimen de propiedad horizontal tiene, entre otras, las siguientes características:

Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero.

Los bienes comunes están compuestos por aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto, con los cuales se pretende facilitar el uso y goce de cada uno de los inmuebles por sus respectivos propietarios y demandan el uso ordinario para el cual existen, con un correlativo respeto a la utilización legítima por parte de todos los demás propietarios. En lo que hace a los bienes de dominio particular, se tiene que estos pueden ser utilizados con cierta libertad y autonomía por parte de sus propietarios, pero bajo la forma prevista por el reglamento de copropiedad o a falta de éste en consonancia con los propósitos para los cuales se encuentra destinado el edificio, dada su naturaleza (Ley 182 de 1948).

*Esta forma de propiedad otorga, entonces, una serie de **derechos** al propietario de un bien, tales como gozar de los bienes comunes para aquello que fueron concebidos (circular u otros derechos similares) y su dominio se encuentra en cabeza de una comunidad (Ley 182 de 1948) o de una persona jurídica creada para ese fin (Ley 16 de 1985).*

*De otro lado, el régimen de propiedad horizontal impone también **obligaciones** para el propietario que tienen que ver con aquellas conductas cuya observancia resulta indispensable para que la modalidad de la propiedad cumpla a cabalidad sus objetivos. Son obligaciones de los propietarios, por ejemplo, pagar las cuotas (ordinarias y las extraordinarias) correspondientes para cubrir adecuadamente los gastos en que se incurra para mantener los bienes comunes, de manera que cumplan con sus finalidades.*

*Además, el régimen de propiedad horizontal puede imponer **limitaciones al ejercicio de la propiedad** que se tiene sobre el bien individual con el objeto de conservar la armonía de la comunidad o las características de la misma. Igualmente, podrá establecer restricciones a la destinación que se le otorgue al inmueble, más allá de las regulaciones que las autoridades hayan establecido para los usos del suelo del sector del cual se trate.*

El conjunto de derechos, deberes y limitaciones mencionados se concretan en un reglamento de copropiedad exigido por la ley, adoptado por la unanimidad de los propietarios, el cual debe

elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles sometidos a él.

En este sentido, el citado reglamento constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien tengan. Sin embargo, las características propias del mismo y la circunstancia de que en él se pueden comprometer derechos constitucionales fundamentales obliga a señalar que las mencionadas estipulaciones tienen que sujetarse a unas reglas mínimas de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad, ajustadas a los mandatos constitucionales a fin de garantizar la convivencia pacífica entre copropietarios y vecinos, ante el goce legítimo de los derechos que en la comunidad se ejercitan, para así armonizarlos de manera que el ejercicio de los derechos de unos se limite por el ejercicio de los demás.

Por lo tanto, el contenido del reglamento de copropiedad no podrá ir más allá de la regulación de los derechos que exige el mantenimiento de la comunidad, de aquello que resulte necesario para su existencia, seguridad y conservación, y con las limitaciones mencionadas; así las cosas, no podrán ser oponibles, por virtud del mismo, cláusulas relativas a derechos que no trascienden el ámbito de lo privado y que por tanto forman parte del núcleo esencial de derechos como la intimidad o la autonomía privada, sobre los cuales se admiten excepciones cuando entran en conflicto con los derechos de los demás o el orden jurídico. A contrario sensu, los derechos que trascienden ese espacio íntimo pueden ser objeto de regulación más amplia, siempre bajo los parámetros que imponen los principios y valores del ordenamiento constitucional.

Esos límites procuran evitar que en las decisiones que se adopten en la asamblea general de copropietarios se violen los derechos de las minorías a través de la votación impositiva de la mayoría.”
(sentencia T-035 de 1997, M.P., doctor Hernando Herrera Vergara)

4.4 De todo lo anterior, no hay ninguna duda respecto de que los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley.

4.5 Ahora bien: hay que observar que en todas las oportunidades, los propietarios y los moradores en general, cuando son objeto de sanciones o de la limitación de alguno de sus derechos, debe garantizárseles el debido proceso, y el derecho de defensa. Además, pueden acudir al procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Civil. Al examinar la Ley 675, en estos aspectos, al contrario de lo afirmado por el demandante, en el sentido de que no se respetan estos principios en relación con quienes no son propietarios, el artículo 77, no acusado, es claro al respecto : *“Solución de conflictos. Los conflictos de convivencia se tratarán conforme con lo dispuesto en el artículo 58 de la presente ley. Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercer las acciones policivas, penales y civiles.”*

Ello significa, entonces, que cuando se trate de la imposición de sanciones a los moradores del inmueble, aun cuando no sean propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá siempre observarse respecto de éstos el debido proceso interno, garantía constitucional que, en ningún caso, puede ser vulnerado. El reglamento, en todo caso, será de obligatorio cumplimiento tanto para propietarios como para los residentes que no lo son. Cabe señalar, también que, así la Ley 675 de 2001 no lo dijera expresamente como lo hace en la norma transcrita, tal circunstancia tampoco impediría a los afectados acudir a las autoridades administrativas o judiciales para resolver los conflictos suscitados en la convivencia en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal.

4.6 Entendidas así las cosas, hay que concluir que una ley expedida para regular el régimen de propiedad horizontal, como su nombre lo indica, está encaminada a reglar una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, por lo que deben establecerse con claridad los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios, que decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones. Y por ello, corresponde a la Ley definir cuáles son los derechos que los propietarios tienen sobre los bienes que no corresponden a sus bienes privados, y cuáles sobre los restantes bienes comunes del inmueble.

Es obvio, entonces, que una ley de propiedad horizontal no tiene por objeto regular los derechos de copropiedad de quienes no tienen derechos de dominio sobre los bienes comunes, como es, precisamente, el caso de quienes no son propietarios de bienes privados, y mucho menos, de los comunes. Aunque, nada impide, que la ley de propiedad horizontal se ocupe de algunas situaciones de quienes sin ser propietarios, por el hecho de morar en el edificio o conjunto, deban, también, someterse a las reglas de convivencia.

4.7 De otra parte, observa la Corte que quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede 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 reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho.

En consecuencia, el cargo general aducido por el actor, en el sentido de que la Ley sólo reguló los derechos de los propietarios y desconoció los derechos de quienes no lo son, como los tenedores, arrendatarios, poseedores, etc., no prospera, por las razones expuestas, pero habrá de entenderse condicionado a lo expuesto en párrafos precedentes, como se indicará, para mayor precisión en la parte resolutive de esta sentencia.

4.8 Finalmente, sólo hay que decir, como lo pusieron de presente el interviniente y el señor Procurador, el actor asimila las nociones de propietario con las de poseedor, tenedor, arrendatario, y, en general, con la de cualquier persona, y que bajo cualquier título, que sea morador de un edificio o conjunto bajo el régimen de propiedad horizontal.

Como las diferencias son obvias, basta remitirse al Código Civil, para descartar que con la expedición de la Ley 675 se viole el derecho de quienes no son iguales, como es el caso que se examina.

En consecuencia, por los cargos formulados, se declararán exequibles los artículos demandados.

VII. DECISION.

En mérito de lo expuesto, la Corte Constitucional de la República de Colombia, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE :

Primero : Declarar **exequibles** por los cargos formulados, lo acusado de los artículos 1, 3, parcial, 32, parcial, 37, parcial, 39, parcial, 42, parcial, 43, parcial, 44, parcial, 45, parcial, 47, parcial, 49, parcial, 50, parcial, 51, parcial, 53, parcial, 58, parcial, 59, parcial, y 62, parcial, de la Ley 675 de 2001, “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.”, bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

Segundo : Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa.

Notifíquese, comuníquese, publíquese, insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional y archívese el expediente.

MARCO GERARDO MONROY CABRA
Presidente

JAIME ARAÚJO RENTERIA
Magistrado

ALFREDO BELTRÁN SIERRA
Magistrado

MANUEL JOSÉ CEPEDA ESPINOSA
Magistrado

JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO
Magistrado

RODRIGO ESCOBAR GIL
Magistrado

LUIS EDUARDO MONTEALEGRE LYNETT
Magistrado

ALVARO TAFUR GALVIS
Magistrado

CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ
Magistrada

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO
Secretaria General