

Reglamento de propiedad horizontal Edificio  
Santa Mónica Central contenido en la escritura  
No. 4520 de 28 de noviembre de 2008  
expedida por la Notaría Trece de Cali

4520 Noviembre 28 2008 AA 36407702



NOTARIA TRECE DE CALI

ESCRITURA PÚBLICA No. CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTE (4.520)

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

ACTOS: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

INMUEBLE: EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL

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

MUNICIPIO: CALI

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA

PREDIO: URBANO

MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 370-691894

OTORGANTE: CAIMA S.A. NIT. 800.249461-4

VALOR DEL ACTO: \$00

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

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

Vertical handwritten note: Juan Manuel Echeverri Burckhardt 28 de Noviembre de 2008 88071





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

Notaría Séptima de Cali;

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

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

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

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL**

**CAPÍTULO I**

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

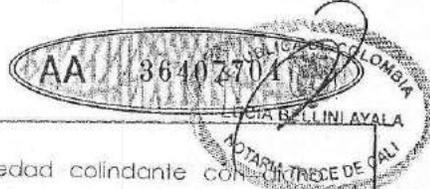
**REGLAMENTO**

**ARTÍCULO 1. - PRINCIPIOS REGULADORES.**

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

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

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



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

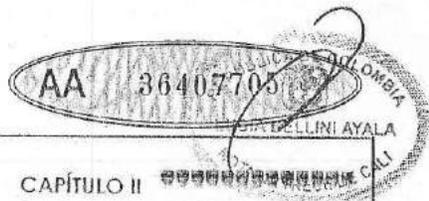
\*\*\*\*\* Copropiedad o de los propietarios del Edificio. \*\*\*\*\*

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

5. La reforma al reglamento se hará integrando jurídicamente la(s) subsiguiente(s) etapa(s) e identificando los bienes privados y los bienes comunes localizados en ella(s), y modificando los artículos de dicho Reglamento que se vean afectados por la integración referida, entre ellos los relativos a los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD y a los MODULOS DE CONTRIBUCION del Edificio, los cuales serán calculados con las bases establecidas en el presente Reglamento.
6. La conexión de las dos etapas del Proyecto se podrá hacer en cada uno de los pisos del edificio, a través de los puntos ya determinados para ello en los planos del Edificio y/o rompiendo parcialmente los muros que colindan con el lote o los lotes de las futuras etapas, pudiendo la sociedad CAIMA S.A., utilizar para dicha conexión las zonas comunes existentes o parte de sus áreas privadas a fin de que se conviertan en zonas comunes de circulación.

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

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



CAPÍTULO II

PERSONERÍA JURÍDICA - NATURALEZA -

RECURSOS PATRIMONIALES

ARTÍCULO 5. - PERSONERÍA JURÍDICA. La Copropiedad regulada por el presente

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

ARTÍCULO 6. - NATURALEZA, CARACTERÍSTICAS Y RECURSOS PATRIMONIALES. En los términos de la Ley 675 de 2001, la Persona Jurídica originada en la constitución del presente Reglamento de Propiedad Horizontal es de naturaleza civil; no tiene ánimo de lucro. Su domicilio es la ciudad de Cali, Departamento del Valle del Cauca; tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. El objeto de la Persona Jurídica en mención será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados del Edificio y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

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

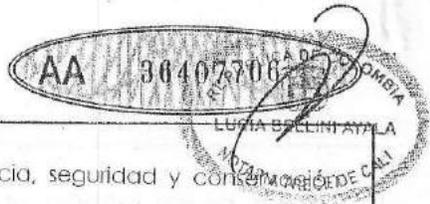
CAPÍTULO III

GENERALIDADES

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

AA

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



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

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

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

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

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

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

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



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

6. Las normas concordantes contenidas en la Ley Comercial.

CAPÍTULO IV

TITULARIDAD DEL INMUEBLE

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

1. Los Lotes identificados con las Matriculas Inmobiliarias Nos. 370-090879 y 370-090868, por compra a ALVARO SANINT PELÁEZ Y ANA MILENA DIEZ DE SANINT, mediante Escritura Pública No. 8705 del 6 de diciembre de 1994, otorgada en la Notaría Tercera de Cali.
2. El Lote identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 370-159639, por compra a PEGGY Y CAROLINE RABB CAICEDO, mediante Escritura Pública No. 4256 del 25 de julio de 2002, otorgada en la Notaría Séptima de Cali;
3. El Lote identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 370-236779, por compra a LILY ESTHER MALCA SABSON, mediante Escritura Pública No. 4257 del 25 de julio de 2002, otorgada en la Notaría Séptima de Cali;
4. Posteriormente, los referidos inmuebles fueron englobados en un solo predio como da cuenta la Escritura Pública No. 4258 del 25 de julio de 2002, otorgada en la Notaría Séptima de Cali, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 25 de septiembre de 2002, al Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370- 691894.

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

**CAPÍTULO V**

**DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE**

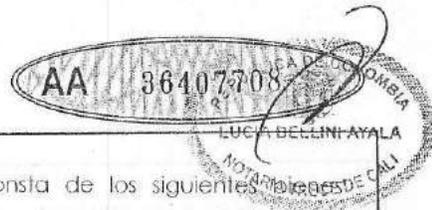
**ARTÍCULO 11. - LOCALIZACIÓN Y LINDEROS.** El EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL, se construye sobre Un lote de terreno que tiene una cabida superficial de 1.560,91 M2., identificado con la Matrícula Inmobiliaria No.370-691894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la CALLE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

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

CENTRAL está conformado por los siguientes BIENES PRIVADOS Y COMUNES:

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

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



**SÓTANO 1:** Consta de los siguientes bienes comunes: rampas, circulación vehicular, cincuenta y siete (57) parqueaderos comunes, baño, cuarto de aseo, medidores, ascensor, escaleras, hall de ascensor, UTB, planta de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

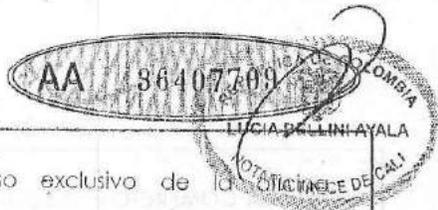
**QUINTO PISO:** Consta de nueve (9) oficinas privadas y de los siguientes bienes comunes: tres (3) ascensores, hall de ascensores y circulación, escalera, área de soporte constituida por salón, dos baterías de baños, baño PMR 3, cocineta, dos depósitos, cuarto de aseo.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO VI

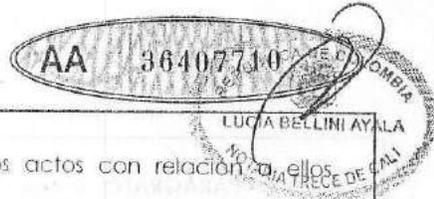
### DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

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

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

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

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



efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. **PARÁGRAFO:** De conformidad con lo establecido previsto en el Artículo 16 de la Ley 675 de 2001, el impuesto

predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Edificio, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

**ARTÍCULO 16. - DESTINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS.** Las unidades privadas del EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL, estarán destinadas para los siguientes

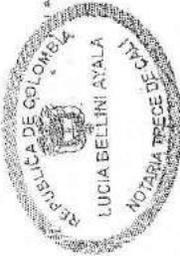
finés:

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

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

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

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



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

dicha división.

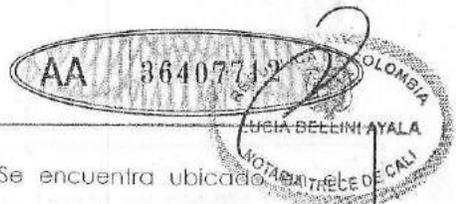
**ARTÍCULO 18. - DESCRIPCIÓN E IDENTIFICACIÓN.** Los bienes de dominio privado del EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL, se delimitan y determinan en los Planos de Propiedad Horizontal aprobados por la CURADURIA URBANA No. 3 de Cali, los cuales se anexan como parte integrante del presente Reglamento. No obstante,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

**PISO 1**

**LOCAL No. 1.** Se encuentra ubicado en el primer piso del edificio. TIENE UN ÁREA TOTAL PRIVADA DE 354,43 M2. Consta de primer piso y mezanine y sus características y linderos son los siguientes: **PRIMER PISO.** Área Privada: 206,98 M2.; consta de salón de atención, cocineta, dos baños, un depósito y escaleras. **Linderos:** **NORTE:** En línea recta con muro común que lo separa del Edificio Coomeva.- **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con antejardín común, en parte con el Local No. 2, en parte con escaleras comunes y en parte con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea quebrada con antejardín común. **OCCIDENTE:** En línea quebrada, colindando en parte con escaleras comunes, en parte con zona común de circulación peatonal y en parte, con patio común.- **NADIR:** +1,50 metros. **CENIT:** +4,85 metros. **ALTURA:** 3,35 metros. **MEZZANINE.** Área Privada: 149,45 M2.; consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Linderos:** **NORTE:** En línea recta con muro común que lo separa del Edificio Coomeva.- **SUR:** En línea quebrada, colindando en parte con vacío sobre el primer piso de este local, en parte con el mezanine del local

No. 2, en parte con escaleras comunes y en parte con vacío común sobre zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte, con vacío sobre el primer piso de este local.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con escaleras comunes, en parte con vacío común sobre zona común de circulación peatonal y en parte con vacío común sobre patio común.- **NADIR:** +2.40 metros. **CENIT:** +4.85 metros. **ALTURA:** 2.85 metros.

**LOCAL No. 2.** Se encuentra ubicado en el primer piso del Edificio. **TIENE UN ÁREA TOTAL PRIVADA DE 315,26 M2.** Consta de: primer piso y mezanine y sus características y linderos son los siguientes: **PRIMER PISO, Área Privada 194,48 M2.;** consta de salón, cocineta, un baño, un depósito y escaleras. **Linderos:** **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con ascensor común, en parte con zona común y escaleras comunes, en parte con el Local No. 1 y en parte con antejardín común.- **SUR:** En línea recta con zona común (parqueaderos visitantes).- **ORIENTE:** En línea quebrada con antejardín común. **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con recepción común, en parte con hall común, en parte con ascensor común, en parte con ducto común y en parte con escaleras comunes.- **NADIR:** +1.50 metros. **CENIT:** +4.85 metros. **ALTURA:** 3.35 metros. **MEZZANINE: Área Privada: 120.78 M2.;** consta de salón, cocineta, un baño y un depósito. **Linderos:** **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con ascensor común, en parte con ducto común, en parte con el Local No. 1 y en parte, con vacío común sobre antejardín común. - **SUR:** En línea recta, colindando en parte, con ducto común y en parte con vacío común sobre parqueaderos comunes de visitantes. - **ORIENTE:** En línea quebrada con vacío común sobre antejardín común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre zona común, en parte con ascensor común, en parte con ducto común y en parte, con escaleras comunes.- **NADIR:** +2.40 metros. **CENIT:** +4.85 metros. **ALTURA:** 2.85 metros.



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

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

**PISO 2**

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

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

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

**PISO 3**

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



exclusivo de la citada Oficina No. 1. **NADIR:** +8.15 metros. **CENIT:** +11.20 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - - **OFICINA No. 2.** Se encuentra ubicada en el tercer piso del Edificio. Consta de salón,

cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 52.76 M2. Área Construida 56.03 M2** **Linderos:** **NORTE:** En línea recta con Terraza D común de uso exclusivo de esta Oficina.- **SUR:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre pérgolas comunes sobre patio del primer piso, en parte con baños comunes, en parte con depósito común No. 2, en parte con ascensor común No. 1 y en parte, con zona común de circulación peatonal.- **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 1 del mismo piso.- **NADIR:** +8.15 metros. **CENIT:** +11.20 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexa e inseparable de esta Oficina, se confiere a sus propietarios o usuarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo sobre la terraza D común colindante con la misma. Tal derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24 del presente Reglamento. - - - - -

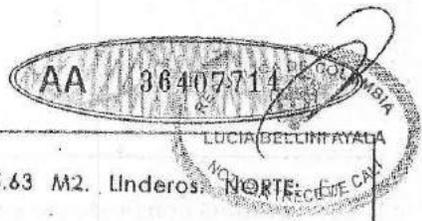
**OFICINA No. 3.** Se encuentra ubicada en el tercer piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 47.33 M2. Área Construida 50.14 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea recta con Terraza E común de uso exclusivo de esta Oficina.- **SUR:** En línea recta con zona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

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

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

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

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



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

del mismo piso.- OCCIDENTE: En línea recta con la Oficina No. 7 del mismo piso.- NADIR: +8.15 metros. CENIT: +11.20 metros. ALTURA: 3.05 metros.- - - - -

**OFICINA No. 7.** Se encuentra ubicada en el tercer piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 66.18 M2. Área Construida 70.40 M2. Linderos:** NORTE: En línea recta con zona común de circulación peatonal.- SUR: En línea recta con vacío común sobre parqueaderos comunes.- ORIENTE: En línea recta con la Oficina No. 6 del mismo piso.- OCCIDENTE: En línea recta con la Oficina No. 8 del mismo piso.- NADIR: +8.15 metros. CENIT: +11.20 metros. ALTURA: 3.05 metros.- - - - -

**OFICINA No. 8** - - - - -  
Se encuentra ubicada en el tercer piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 22.61 M2. Área Construida 99.68 M2. Linderos:** NORTE: En línea recta colindando en parte con la Oficina No. 9 del mismo piso y en parte con zona común de circulación peatonal.- SUR: En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte, con vacío común sobre Terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- ORIENTE: En línea recta con la Oficina No. 7 del mismo piso.- OCCIDENTE: En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso y en parte, con la Oficina No. 9 del tercer piso.- NADIR: +8.15 metros. CENIT: +11.20 metros. ALTURA: 3.05 metros.- - - - -

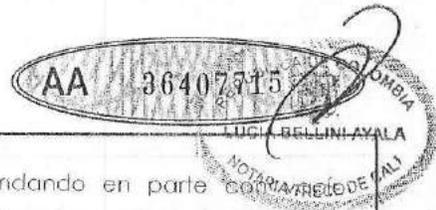
**OFICINA No. 9.** Se encuentra ubicada en el tercer piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, un baño y un depósito. **Área Privada 62.29 M2. Área Construida 69.45 M2. Linderos:** NORTE: En línea quebrada colindando en parte

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

**PISO 4** - - - - -

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

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



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

parte, con zona común de circulación peatonal.- **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 1 del mismo piso.- **NADIR:** +11,35 metros, **CENIT:** +14,40 meiros. **ALTURA:** 3,05 metros.- - - - -

**OFICINA No. 3.** Se encuentra ubicada en el cuarto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 47,33 M2. Área Construida 50,14 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea recta con vacío común sobre Terraza E común de uso exclusivo de la Oficina No. 3 del tercer piso.- **SUR:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 4 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común de circulación peatonal, en parte con escaleras comunes, en parte con salón común y en parte con vacío común sobre Terraza C común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del segundo piso.- **NADIR:** +11,35 metros, **CENIT:** +14,40 metros, **ALTURA:** 3,05 metros.- - - - -

**OFICINA No. 4.** Se encuentra ubicada en el cuarto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 49,95 M2. Área Construida 54,29 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea recta con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso.- **SUR:** En línea recta colindando en parte con la oficina No. 5 del mismo piso y en parte con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea recta colindando en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso y en parte con la Oficina No. 5 del cuarto piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 3 del cuarto piso.- **NADIR:** +11,35 meiros. **CENIT:** +14,40 metros. **ALTURA:** 3,05 metros.

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

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

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

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

AA 86407716

LUCIA BELLINI AYALA



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

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

**PISO 5** - - - - -

**OFICINA No. 1.** Se encuentra ubicada en el quinto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 52.59 M2. Área Construida 57.26 M2 Linderos:** **NORTE:** En línea recta con vacío común sobre Terraza A común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **SUR:** En línea recta colindando en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con la Oficina No. 9 del quinto piso.- **ORIENTE:** en línea recta con Oficina No. 2 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea recta colindando en parte con cubierta común y en parte con vacío común sobre Terraza G común de uso exclusivo de la Oficina No. 9 del tercer piso.- **NADIR:** +14,55 metros. **CENIT:** +17,60 metros. **ALTURA:** 3.05 metros. - - - - -

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

**Construida 56.03 M2. Linderos:** NORTE: En línea recta con vacío común sobre Terraza D común de uso exclusiva de la Oficina No. 2 del tercer piso.- SUR: En línea recta con zona común de circulación peatonal.- ORIENTE: En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre pérgolas comunes sobre patio común del primer piso, en parte con baños comunes, en parte con depósito común No. 2, en parte con ascensor común No. 1 y en parte, con zona común de circulación peatonal.- OCCIDENTE: En línea recta con la Oficina No. 1 del mismo piso.- NADIR: +14,55 metros. CENIT: +17.60 metros.

ALTURA: 3.05 metros.- - - - -

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

**Construida 50.14 M2. Linderos:** NORTE: En línea recta con vacío común sobre Terraza E común de uso exclusiva de la Oficina No. 3 del tercer piso.- SUR: En línea recta con zona común de circulación peatonal.- ORIENTE: En línea recta con la Oficina No. 4 del mismo piso.- OCCIDENTE: En línea quebrada colindando en parte con zona común de circulación peatonal, en parte con escaleras comunes, en parte con salón común y en parte con vacío común sobre Terraza C común de uso exclusiva de la Oficina No. 2 del segundo piso.-

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

**OFICINA No. 4.** Se encuentra ubicada en el quinto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 49,95 M2. Área**

**Construida 54,29 M2. Linderos:** NORTE: En línea recta con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusiva de la Oficina No. 4 del tercer piso.- SUR: En línea recta colindando en parte con la oficina No. 5 del mismo piso y en parte con zona común de circulación peatonal.- ORIENTE: En línea recta colindando en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusiva de la Oficina No. 4 del tercer piso y en parte con la Oficina No. 5 del quinto piso.-

OCCIDENTE: En línea recta con la Oficina No. 3 del quinto piso.- NADIR: +14,55 metros. CENIT: +17.60 metros. ALTURA: 3.05 metros.-

AA 36407717  
REPUBLICA DE COLOMBIA  
LUCIA BELLIN AYALA  
DEPARTAMENTO DE CALI



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

colindando en parte con zona común de circulación peatonal, en parte con la Oficina No. 4 del mismo piso y en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso. - **SUR:** En línea recta con vacío común sobre antejardín común. - **ORIENTE:** En línea recta con vacío común sobre antejardín común. - **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con la Oficina No. 6 del mismo piso, en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con la Oficina No. 4 del mismo piso. - **NADIR:** +14,55 metros. **CENIT:** +17,60 metros. **ALTURA:** 3,05 metros. - - - - -

**OFICINA No. 6.** Se encuentra ubicada en el quinto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 65.94 M2. Área Construida 70.92 M2.** **Linderos:** NORTE: En línea recta con zona común de circulación peatonal. - **SUR:** En línea recta con vacío común sobre parqueaderos comunes. - **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 5 del mismo piso. - **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 7 del mismo piso. - **NADIR:** +14,55 metros. **CENIT:** +17,60 metros. **ALTURA:** 3,05 metros. - - - - -

**OFICINA No. 7.** Se encuentra ubicada en el quinto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 65,93 M2. Área Construida 70,42 M2.** **Linderos:** NORTE: En línea recta con zona común de circulación peatonal. - **SUR:** En línea recta con vacío común sobre parqueaderos comunes. - **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 6 del mismo piso. - **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 8 del mismo piso. - **NADIR:** +14,55 metros. **CENIT:** +17,60 metros. **ALTURA:** 3,05 metros. - - - - -

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

**Construida 70,42 M2. Linderos:** NORTE: En línea recta con zona común de circulación peatonal.- SUR: En línea recta con vacío común sobre antejardín común.- ORIENTE: En línea recta con la Oficina No. 7 del mismo piso.- OCCIDENTE: En línea con la Oficina No. 9 del mismo piso.- NADIR: +14,55 metros. CENIT: +17,60 metros. ALTURA: 3,05 metros.- - - - -

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

Se encuentra ubicada en el quinto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 64,93 M2. Área Construida 71,37 M2.** **Linderos:** NORTE: En línea quebrada colindando en parte con la Oficina No. 1 del mismo piso y en parte con zona común de circulación peatonal.- SUR: En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín común y en parte con vacío común sobre Terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- ORIENTE: En línea recta con la Oficina No. 8 del mismo piso.- OCCIDENTE: En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso y en parte con cubierta común.- NADIR: +14,55 metros. CENIT: +17,60 metros. ALTURA: 3,05 metros.- - - - -

**PISO 6** - - - - -

**OFICINA No. 1.** Se encuentra ubicada en el sexto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 52,59 M2. Área Construida 57,26 M2** **Linderos:** NORTE: En línea recta con vacío común sobre Terraza A común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- SUR: En línea recta colindando en parte con zona común de circulación peatonal y en parte con la Oficina No. 9 del quinto piso.- ORIENTE: en línea recta con Oficina No. 2 del mismo piso.- OCCIDENTE: En línea recta colindando en parte con cubierta común y en parte con vacío común sobre Terraza G común de uso exclusivo de la Oficina No. 9 del tercer piso.- NADIR: +17,75 metros. CENIT: +20,80 metros. ALTURA: 3,05 metros.-



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

**Linderos:** **NORTE:** En línea recta con vacío común sobre Terraza D común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del tercer piso.- **SUR:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre pérgolas comunes sobre patio común del primer piso, en parte con baños comunes, en parte con depósito común No. 2, en parte con ascensor común No. 1 y en parte con zona común de circulación peatonal.- **OCCIDENTE:** En línea recta con la Oficina No. 1 del mismo piso.- **NADIR:** +17.75 metros. **CENIT:** +20.80 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.-

**OFICINA No. 3.** Se encuentra ubicada en el sexto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 47.33 M2. Área Construida 50.14 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea recta con vacío común sobre Terraza E común de uso exclusivo de la Oficina No. 3 del tercer piso.- **SUR:** En línea recta con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea recta con la Oficina No. 4 del mismo piso.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con zona común de circulación peatonal, en parte con escaleras comunes, en parte con salón común y en parte con vacío común sobre Terraza C común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del segundo piso.- **NADIR:** +17.75 metros. **CENIT:** +20.80 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.-

**OFICINA No. 4.** Se encuentra ubicada en el sexto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 49.95 M2. Área Construida 54.29 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea recta con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso.- **SUR:** En línea recta colindando en parte con la oficina No. 5 del mismo piso y en parte con zona común de circulación peatonal.- **ORIENTE:** En línea recta colindando





**OFICINA No. 8.** Se encuentra ubicada en el sexto piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 66.22 M2. Área Construida 70,42 M2.**  
**Linderos:** NORTE: En línea recta con zona

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

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

**PISO 7** - - - - -

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

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

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

**OFICINA No. 2.** Se encuentra ubicada en el séptimo piso del Edificio. Consta de salón, cocineta, dos baños y un depósito. **Área Privada 254.47 M2. Área Construida 268.31 M2. Linderos:** **NORTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza E común de uso exclusivo de la Oficina No. 3 del tercer piso y en parte, con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso.- **SUR:** En línea recta con vacío común sobre antejardín común.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso y en parte con vacío común sobre antejardín común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada, colindando en parte con la Oficina No. 3 del mismo piso, en parte con zona común de circulación peatonal, en parte con escaleras comunes, en parte con salón común y en parte con vacío común sobre terraza C común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del segundo piso.- **NADIR:** +21.00 metros. **CENIT:** +24.05 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- - - - -

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

AA 36407720  
REPUBLICA DE COLOMBIA  
LUCIA BELLINI AYALA  
NOTARIA TRECE DE CALI



piso.- OCCIDENTE: En línea recta con la  
Oficina No. 1 del mismo piso.- NADIR: +21.00  
metros. CENIT: +24.05 metros. ALTURA: 3.05  
metros.- - - - -  
**PISO 8** - - - - -

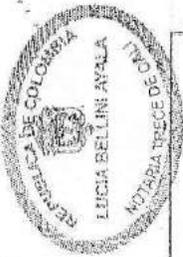
OFICINA No. 1. Se encuentra ubicada en el octavo piso del Edificio. Consta de salón, cuatro baños, dos depósitos y cocineta. **Área Privada 614,65 M2. Área Construida 644,69 M2.** Linderos: NORTE: En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza A común de uso exclusivo de la Oficina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

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

con vacío común sobre Terraza A común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre Terraza D común de uso exclusivo de la Oficina No. 2 del tercer piso, en parte con zona común de circulación de uso exclusivo de esta oficina, en parte con vacío común sobre Terraza E común de uso exclusivo de la Oficina No. 3 del tercer Piso y en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer Piso. **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín y parqueaderos comunes y en parte, con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso y en parte, con vacío común sobre antejardín común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre cubierta común y en parte con vacío común sobre Terraza G común de uso exclusivo de la Oficina No. 9 del tercer piso.- **NADIR:** +24.15 metros. **CENIT:** +27.20 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexa e inseparable de esta Oficina, se confiere a sus propietarios o usuarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo sobre los siguientes bienes comunes: a) La zona de circulación colindante con esta unidad por el costado norte y b) El área de depósitos, baños, cocineta, salón y circulación colindante con las escaleras y los ascensores comunes. Tal derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24 del presente Reglamento.- - - -

**PISO 10** - - - - -

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



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

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

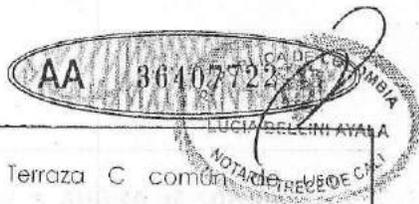
**PISO 11**

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

uso exclusivo de la Oficina No. 2 del tercer piso, en parte con zona común de circulación de uso exclusivo de esta oficina, en parte con vacío común sobre Terraza E común de uso exclusivo de la Oficina No. 3 del tercer Piso y en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer Piso. **SUR:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre antejardín y parqueaderos comunes y en parte, con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer piso y en parte, con vacío común sobre antejardín común.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre cubierta común y en parte con vacío común sobre Terraza G común de uso exclusivo de la Oficina No. 9 del tercer piso.- **NADIR:** +30.55 metros. **CENIT:** +33.60 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexas e inseparables de esta Oficina, se confiere a sus propietarios o usuarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo sobre los siguientes bienes comunes: a) La zona de circulación colindante con esta unidad por el costado norte y b) El área de depósitos, baños, cocineta, salón y circulación colindante con las escaleras y los ascensores comunes. Tal derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24 del presente Reglamento.- - - -

**PISO 12** - - - - -

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



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

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

En línea quebrada colindando en parte con terraza H común de uso exclusivo de esta oficina y en parte, con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso.- **ORIENTE:** En línea quebrada colindando en parte con vacío común sobre Terraza F común de uso exclusivo de la Oficina No. 4 del tercer y en parte con terraza H común de uso exclusivo de esta oficina.- **OCCIDENTE:** En línea quebrada colindando en parte con terraza H común de uso exclusivo de esta oficina, en parte con vacío común sobre terraza B común de uso exclusivo de la Oficina No. 1 del segundo piso, en parte con vacío común sobre cubierta común, en parte, con vacío común sobre Terraza G común de uso exclusivo de la Oficina No. 9 del tercer piso.-

**NADIR:** +36.95 metros. **CENIT:** +40.00 metros. **ALTURA:** 3.05 metros.- **USO EXCLUSIVO:** Por ser anexos e inseparables de esta Oficina, se confiere a sus propietarios o usuarios, por todo el tiempo que dure la copropiedad, el derecho al uso exclusivo sobre los siguientes bienes comunes: a) La terraza H común; b) La zona común de circulación colindante con esta unidad por el costado norte y c) El área de depósitos, baños, cocineta, salón y circulación colindante con las escaleras y los ascensores comunes. Tal derecho deberá ser ejercido en un todo de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24. del presente Reglamento.- - - -

**PARÁGRAFO:** EL DERECHO DE USO EXCLUSIVO SOBRE LAS ZONAS DE CIRCULACIÓN DE LOS PISOS 2º, 9º, 10º, 11º y 12º Y AREAS DE SOPORTE CONFORMADAS POR EL SALÓN, LA COCINETA, LOS DEPÓSITOS Y LAS BATERÍAS DE BAÑOS, CUARTO TÉCNICO, CUARTO DE ASEO, CUARTO PARA EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO DE LOS PISOS 9º, 10º, 11º y 12º QUE POR EL PRESENTE

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

#### CAPÍTULO VII

#### DE LOS BIENES COMUNES

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

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

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

AA 36407723  
REPUBLICA DE COLOMBIA  
LUCIA BELLINI AYALA  
NOTARIA PUBLICA



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

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

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

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

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

- a) BIENES COMUNES ESENCIALES - - - - -
- b) BIENES COMUNES NO ESENCIALES
- c) BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO

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

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

AA 36407724-00  
LUCIA BELLINI AYALA  
NOTARIA TRECE DE CALI



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

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

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

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

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

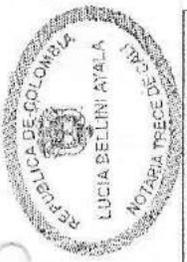
- a. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones o cerramientos sobre o bajo dichos bienes.
- b. No cambiar su destinación.
- c. Hacerse cargo del mantenimiento, vigilancia, gastos de sostenimiento, servicios públicos, dotación y reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros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

**PARÁGRAFO 1:** Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del literal c del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del Edificio, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor. **PARÁGRAFO 2:** En ningún caso la propietaria inicial, podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes, pero sí reasignarlo a otras unidades en caso de presentarse la subdivisión de los pisos 2º, 9º, 10º, 11º y 12º.

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

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

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



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

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

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

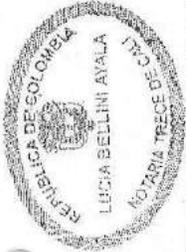
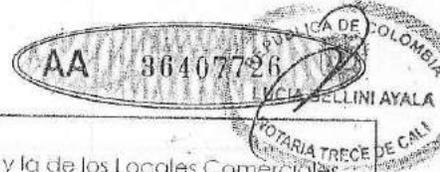
desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el presente Reglamento. **PARÁGRAFO 2:** No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables,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

=====**CAPÍTULO VIII**=====

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

=====**EXPENSAS COMUNES**=====

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



por el factor 3.5 y la de los Locales Comerciales

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

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

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

UNIDAD PRIVADA	AREA M2.	COEFICIENTE %	
<b>PISO 1</b>			
Local 1	356.43	7.5942	
Local 2	315.26	6.7170	
Local 3	150.97	3.2166	
<b>PISO 2</b>			
Oficina 1	271.96	3.6874	
Oficina 2	374.75	5.0811	
<b>PISO 3</b>			
Oficina 1	52.27	0.7087	
Oficina 2	52.76	0.7153	
Oficina 3	47.33	0.6417	
Oficina 4	49.95	0.6772	
Oficina 5	106.54	1.4445	
Oficina 6	65.94	0.8941	
Oficina 7	65.93	0.8939	
Oficina 8	66.22	0.8978	
Oficina 9	64.93	0.8804	
<b>PISO 4</b>			
Oficina 1	52.59	0.7130	
Oficina 2	52.75	0.7152	
Oficina 3	47.33	0.6417	
Oficina 4	49.95	0.6772	
Oficina 5	106.54	1.4445	
Oficina 6	65.94	0.8941	
Oficina 7	65.93	0.8939	
Oficina 8	66.22	0.8978	
Oficina 9	64.93	0.8804	
<b>PISO 5</b>			
Oficina 1	52.59	0.7130	
Oficina 2	52.75	0.7152	
Oficina 3	47.33	0.6417	
Oficina 4	49.95	0.6772	
Oficina 5	106.54	1.4445	
Oficina 6	65.94	0.8941	
Oficina 7	65.93	0.8939	
Oficina 8	66.22	0.8978	
Oficina 9	64.93	0.8804	
<b>PISO 6</b>			
Oficina 1	52.59	0.7130	

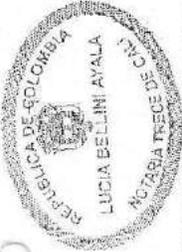
UNIDAD PRIVADA	AREA M2.	COEFICIENTE %	
Oficina 2	52,75	0,7152	
Oficina 3	47,33	0,6417	
Oficina 4	49,95	0,6772	
Oficina 5	106,54	1,4445	
Oficina 6	65,94	0,8941	
Oficina 7	65,93	0,8939	
Oficina 8	66,22	0,8978	
Oficina 9	64,93	0,8804	
<b>PISO 7</b>			
Oficina 1	222,79	3,0207	
Oficina 2	254,47	3,4502	
Oficina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

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

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD determinarán:

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

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



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

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

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

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

**ARTÍCULO 31. - CONCEPTO DE LOS MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN Y CRITERIOS PARA SU CÁLCULO Y APLICACIÓN.** Los Módulos de Contribución, son los índices que establecen la participación con la que cada uno de los propietarios de bienes privados del Edificio debe contribuir a las expensas comunes necesarias, causadas por la administración de los bienes y servicios comunes. Estos MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN se clasifican en tres, a saber: MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS GENERALES; MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR OFICINAS y MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR COMERCIO.

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

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



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

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

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

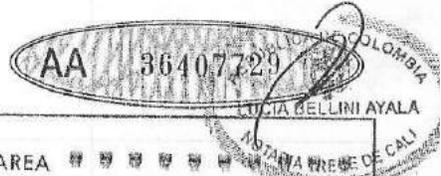
mismo, los bienes y servicios comunes que beneficien a la totalidad de las unidades privadas que comprenden dicho sector.

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

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

**MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS, GENERALES**

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



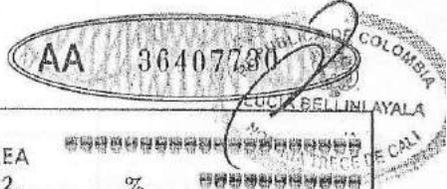
UNIDAD PRIVADA	AREA M2.	COEFICIENTE %
Oficina 8	92.61	1.2557
Oficina 9	62.29	0.8446
<b>PISO 4</b>		
Oficina 1	52.59	0.7130
Oficina 2	52.75	0.7152
Oficina 3	47.33	0.6417
Oficina 4	49.95	0.6772
Oficina 5	106.54	1.4445

UNIDAD PRIVADA	AREA M2.	COEFICIENTE %
Oficina 6	65.94	0.8941
Oficina 7	65.93	0.8939
Oficina 8	66.22	0.8978
Oficina 9	64.93	0.8804
<b>PISO 5</b>		
Oficina 1	52.59	0.7130
Oficina 2	52.75	0.7152
Oficina 3	47.33	0.6417
Oficina 4	49.95	0.6772
Oficina 5	106.54	1.4445
Oficina 6	65.94	0.8941
Oficina 7	65.93	0.8939
Oficina 8	66.22	0.8978
Oficina 9	64.93	0.8804
<b>PISO 6</b>		
Oficina 1	52.59	0.7130
Oficina 2	52.75	0.7152
Oficina 3	47.33	0.6417
Oficina 4	49.95	0.6772
Oficina 5	106.54	1.4445
Oficina 6	65.94	0.8941
Oficina 7	65.93	0.8939
Oficina 8	66.22	0.8978
Oficina 9	64.93	0.8804
<b>PISO 7</b>		
Oficina 1	222.79	3.0207
Oficina 2	254.47	3.4502
Oficina 3	133.81	1.8143
<b>PISO 8</b>		
Oficina 1	614.65	8.3338
<b>PISO 9</b>		
Oficina 1	614.65	8.3338
<b>PISO 10</b>		
Oficina 1	614.65	8.3338
<b>PISO 11</b>		
Oficina 1	614.65	8.3338
<b>PISO 12</b>		
Oficina 1	490.16	6.6459
<b>TOTAL</b>	<b>7375.42</b>	<b>100,000</b>

## MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR

### OFICINAS.

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



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

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

COMERCIO

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

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO 35. - MÉRITO EJECUTIVO - PROCEDIMIENTO.** Las contribuciones a cargo de los propietarios, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea con las formalidades previstas en este Reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva. **PARÁGRAFO 1:** Cuando sea del caso adelantar ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, el Administrador debe proceder de inmediato nombrando un Abogado para el cobro judicial, siendo de cargo del propietario moroso las costas y gastos de la cobranza y los correspondientes honorarios del Abogado. **PARÁGRAFO 2:** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la Copropiedad para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias con sus correspondientes intereses, se presentarán al Juez competente como anexos a la respectiva demanda, el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la Persona Jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de

AA 36407381  
LUCIA BELLINI AYALA  
Notario Trece de Julio



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

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

**CAPÍTULO IX**

**RÉGIMEN FINANCIERO Y PRESUPUESTO**

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

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

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

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

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

AA 36407732  
LUCIA BELLINI AYALA  
NOTARIA TERCERA DE CALI



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

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

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

**CAPÍTULO X**

**SEGUROS**

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

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

AA 36407733

COLOMBIA  
LUCIA BELINI AYALA  
NOTARIA TRECE DE CALI



procedente, en los términos de los Artículos 10 y 14 de la Ley 675 de 2001. Si el Edificio no fuere reconstruido, el Importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**MEJORAS, REPARACIONES Y MODIFICACIONES**

**ARTÍCULO 44. - MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES.**

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

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

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

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

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

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

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



— CAPÍTULO XII —

**DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES**

**ARTÍCULO 48. - DERECHOS SOBRE LAS UNIDADES**

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

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

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

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

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

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

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

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

REPUBLICA DE COLOMBIA  
AA 36407786  
LUCIA BELLER AYALA  
NOTARIA BELLER AYALA



respectivo copropietario deberá otorgarlo bajo la supervigilancia de aquella. \_\_\_\_\_  
e. Poner el máximo de diligencia y cuidado en cuanto a la integridad y

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

- f. Notificar por escrito al Administrador, dentro de los diez (10) días COMUNES, siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, el(los) nombre(s), apellidos y domicilio, del(de los) nuevo(s) propietario(s); el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad y el uso que habrá de dar a la respectiva unidad privada.
- g. Exigir al adquirente, en la escritura de transferencia, su expresa conformidad al presente Reglamento y a sus eventuales modificaciones
- h. Contribuir con las primas de los seguros obligatorios y demás seguros cuya contratación haya sido ordenada por la Asamblea. \_\_\_\_\_
- i. Asistir cumplidamente a las Asambleas Generales de Propietarios, y a toda reunión que se convoque con carácter general, para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la Copropiedad. \_\_\_\_\_
- j. Notificar por escrito al Administrador cuando vaya a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalles del trasteo. \_\_\_\_\_
- k. Suscribir conjuntamente con el inquilino u ocupante a cualquier título, de su bien de dominio privado, un documento donde conste expresamente que éste conoce y se obliga a respetar y a cumplir este Reglamento y responder solidariamente ante la Copropiedad por los daños y perjuicios que ocasionen los tenedores, usuarios o usufructuarios de su bien de dominio particular. \_\_\_\_\_

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