



# República de Colombia

Pág. No 1



## ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

ONCE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO (11924)

## FECHA DE OTORGAMIENTO:

TRECE (13) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL QUINCE (2015)

NOTARIA TREINTA Y OCHO (38) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

## FORMULARIO DE CALIFICACION.

CODIGO NOTARIAL -1100100038.

## DATOS DEL (LOS) INMUEBLE (S).

MATRICULA INMOBILIARIA No. (MATRIZ) 50N-107366

CEDULA CATASTRAL: SB U 105 414 (MATRIZ)

UBICACIÓN DEL PREDIO Y DIRECCIÓN: TRANSVERSAL 56 NÚMERO 105-37  
DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

URBANO:  RURAL:

## DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

No. Escritura	Día	Mes	Año	Notaría de origen	Ciudad
11924	13	11	2015	38	Bogotá D.C.

## NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO:

(0317) CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1

## PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACION

### OTORGANTES

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 800.150.280-0  
(exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO P.A. CIENT6 TORRE  
EMPRESARIAL) NIT 830.054.539-0

CONSTRUCTORA GRUPO AIB SERFININM S.A.S. NIT. 900.593.005-5

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,  
República de Colombia, a los trece (13) días del mes de noviembre  
de Dos mil quince (2015), ante mi RODOLFO REY BERMUDEZ

NOTARIO(A) TREINTA Y OCHO (38) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. da fe  
que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas

Copia Simple  
Notaria 38

1824415357700000

24-05-2014

Colombia S.A. 14-05-2014

por quienes la otorgan: -----

Compareció con minuta: **FELIPE GONZALEZ PAEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.361.474 y manifestó: -----

**PRIMERO:** Que en el otorgamiento de esta escritura pública actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, NIT. 800.150.280-0, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número uno (1) otorgada el dia dos (2) de Enero de mil novecientos noventa y dos (1992) ante la Notaria Sexta (6) del Circulo de Bogotá, D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número ciento cinco (105) del quince (15) de Enero de mil novecientos noventa y dos (1992), lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia documento que se adjunta para su protocolización, sociedad que para los efectos de este acto obra exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO P.A. CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1**, patrimonio autónomo constituido mediante escritura pública número ochocientos cincuenta y tres (#853) del veinticuatro (24) de abril de dos mil catorce (2014) de la Notaria Cuarenta y tres (43) del Circulo de Bogotá, que en adelante y para todos los efectos legales se denominará **EL FIDEICOMISO o EL PROPIETARIO INICIAL**. -----

**SEGUNDO: TITULARIDAD.** Que el **FIDEICOMISO P.A. CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1**, del cual es vocera **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** es titular inscrita del derecho de dominio sobre el predio denominado Lote número dos (#2), de la manzana dieciocho (18), de la urbanización La Alhambra, identificado con la Matrícula Inmobiliaria número 50C-107366, sobre el cual se levanta Edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1**, localizado en la **TRANSVERSAL 56 # 105-37** de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., según certificado expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos zona norte de Bogotá D.C., que se protocoliza con el presente instrumento, tiene un área de cuatrocientos cinco metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados (405.60 M<sup>2</sup>) , y sus linderos son los siguientes: Por el norte; en quince punto setenta y



# República de Colombia

Pág. No 3

191192



cinco metros (15.75 m) con la calle ciento seis (106) de la nomenclatura urbana de Bogotá; por el sur; en quince punto cuarenta y seis metros (15.46 m), con el lote número tres (# 3) de la misma manzana y urbanización; por el oriente: en veintiséis metros (26.00 m) con la carrera cuarenta y uno (41) de la nomenclatura urbana de Bogotá; por el occidente; en veintiséis metros (26.00 m) con el lote número uno (# 1) de la misma manzana y urbanización. **Este inmueble se identifica con matrícula inmobiliaria No. 50N-107366.**

**TERCERO: TRADICION.** Que el **FIDEICOMISO P.A.- CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1**, del cual es vocera **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble anteriormente descrito y alinderado, a título de fiducia mercantil que realizó la sociedad **DERMAESTETICA PROFESIONAL LTDA.**, en los términos de la escritura pública número ochocientos cincuenta y tres (#853) del veinticuatro (24) de abril de dos mil catorce (2014) de la Notaria Cuarenta y tres (43) del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita.

**CUARTO:** Que con el fin de constituir y someter al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001 a la copropiedad denominada Edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1**, ubicada en la Transversal Cincuenta y seis (TV. 56) número ciento cinco treinta y siete (#105-37) de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., se anexan para su protocolización junto con esta escritura, copia autenticada de los siguientes documentos:

1. **Licencia No. LC 14-2-0313** del dieciocho (18) de febrero de dos mil catorce (2014), expedida por la **Curaduría Urbana** número dos (#2) de Bogotá, otorgando licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total, propiedad horizontal, para el Edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**; aclarada por Resolución **RES-15-2-1687** del cuatro (4) de septiembre de dos mil quince (2015) de la Curaduría Urbana número Dos (#2) de Bogotá.

2. Un juego de dos (2) planos de Localización y alinderamiento de las unidades privadas que hacen parte de la copropiedad denominada Edificio **CIENT6-TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**, con sello de la Curaduría Urbana número Dos (# 2) de Bogotá mediante **Licencia No. LC 14-2-0313** del

COPIA SIMPLE  
NOTARIA 38

10245911554554455555

24-05-2014

Curaduría Urbana

dieciocho (18) de febrero de dos mil catorce (2014), y su respectiva reducción a tamaño oficio para ser incorporada en las copias de esta escritura pública.

3. El cuadro de áreas de las unidades privadas y de los bienes comunes correspondientes a la copropiedad denominada **Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**, con sello de la Curaduría Urbana número Dos (# 2) de Bogotá mediante **Licencia No. LC 14-2-0313** del dieciocho (18) de febrero de dos mil catorce (2014).

4. Certificados de existencia y representación legal de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y por la Superintendencia Financiera.

5. Comprobantes fiscales del inmueble sometido a propiedad horizontal.

6. Certificado de tradición y libertad del inmueble sometido a propiedad horizontal

**QUINTO:** Que se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, inscribir el sometimiento al régimen de propiedad horizontal a la copropiedad denominada **Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-107366, que corresponde al lote de terreno donde se construye la copropiedad y abrir los respectivos folios individuales de matrícula inmobiliaria para cada una de las unidades privadas que conforman la copropiedad denominada **Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**.

**SEXTO:** Que en desarrollo del contrato fiduciario, eleva a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad denominada **Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2.001, cuyo texto es el siguiente:

## CAPITULO I

### OBJETO Y PRINCIPIOS ORIENTADORES

**ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO DEL REGLAMENTO.-** Las disposiciones contenidas en el presente reglamento aseguran y garantizan la seguridad y la convivencia pacífica de los habitantes de la copropiedad denominada **Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la ciudad de Bogotá D.C., de acuerdo a la regulación consagrada en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2.001 y las normas que en el futuro la modifiquen o



### reglementen.

**ARTÍCULO SEGUNDO: PRINCIPIOS ORIENTADORES.** Los principios orientadores serán aplicados en todas las actuaciones de los diferentes órganos que conforman la copropiedad denominada **Edificio CIENT<sup>6</sup> TORRE EMPRESARIAL**

**ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**, teniendo en cuenta que la función social y ecológica de la propiedad se ajusta a la normatividad urbanística vigente, y en adelante buscará desarrollar la convivencia pacífica y solidaridad social al establecer los derechos y obligaciones de los cuales serán sujetos los copropietarios y/o tenedores de los diferentes bienes privados.

El respeto a la dignidad humana será observado en todas las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad y de los copropietarios para el ejercicio de sus derechos y obligaciones, así como de todos los empleados y visitantes.

Se reconoce expresamente el derecho al debido proceso que le asiste a todos y cada uno de los copropietarios o tenedores de las unidades privadas que conforman la copropiedad denominada Edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**, garantizándoseles el derecho de defensa, contradicción e impugnación en todo lo referente a la imposición de sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

**ARTÍCULO TERCERO: COMITÉ DE CONVIVENCIA PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Con el fin de desarrollar los principios orientadores y, en especial, la convivencia pacífica y solidaridad social, se podrá crear un Comité de Convivencia, cuyo objeto principal será la solución amigable de los conflictos que surjan entre los miembros de la copropiedad con relación al ejercicio de los derechos o el cumplimiento de las obligaciones originadas en la propiedad horizontal. Todo conflicto que se presente entre los copropietarios, o entre ellos y los usuarios, o entre unos y otros con el Administrador, y que no sea dirimido por el Consejo de Administración, se someterá a la decisión del Comité de Convivencia, el cual se sujetará a lo dispuesto sobre el particular en el Artículo 58 numeral 1º de la Ley 675 de 2.001. El Comité estará compuesto por tres (3) miembros, los cuales serán nombrados por el periodo de un (1) año por la Asamblea General de Propietarios y ejercerán su cargo ad honorem. Sin embargo, las partes en conflicto no serán

privadas del derecho de acudir a la jurisdicción ordinaria, ni a los mecanismos alternativos para la solución de conflictos. De todas sus actuaciones se levantará un acta en la que constará la naturaleza del conflicto y el acuerdo al que hayan llegado las partes, y deberá ir firmada por ellas, así como por los miembros del Comité. -----

**PARÁGRAFO:** El Comité de Convivencia no está facultado para imponer sanciones, y su función es únicamente conciliadora o de solución alternativa de conflictos. -----

## CAPITULO II

### DESCRIPCIÓN DE LA COPROPIEDAD DENOMINADA Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL

**ARTÍCULO CUARTO: NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.-** Con el sometimiento de la copropiedad denominada Edificio ~~CIENT6 TORRE~~  
~~EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL~~, al régimen de propiedad horizontal se constituye una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, que tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, ni del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social. La posible destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro. -----

**ARTÍCULO QUINTO: BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.-** Son las veintiséis (26) oficinas; debidamente delimitadas en la copropiedad denominada Edificio ~~CIENT6 TORRE~~  
~~EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL~~, funcionalmente independientes de propiedad y aprovechamiento exclusivo, cada uno estará identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria, constituyéndose en el elemento principal de la propiedad horizontal, destinadas al uso comercial o profesional. -----

**ARTÍCULO SEXTO: BIENES COMUNES.-** Son los bienes que pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados. Son indivisibles, inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, y no son objeto de impuesto alguno, se destinan para el beneficio común de la copropiedad y por su naturaleza o destinación permiten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce, de los bienes de dominio particular. -----

**ARTÍCULO SEPTIMO: BIENES COMUNES ESENCIALES.** Son los indispensables para la existencia, estabilidad conservación y seguridad de la copropiedad, como el



# República de Colombia

Pág. No 7

11924



terreno sobre el cual existe la construcción, las instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de los bienes privados, las fachadas y los techos que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

**PARÁGRAFO:** También se consideran bienes comunes esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado: En la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías y zonas peatonales o comunales.

**ARTÍCULO OCTAVO: BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.** Son aquellos bienes de propiedad común, no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, los cuales serán asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. La copropiedad cuenta con dieciocho (18) parqueaderos comunes de uso exclusivo de los propietarios o tenedores de las unidades privadas que la integran.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La asignación de estos bienes comunes de uso exclusivo, será realizada por el propietario inicial en las escrituras de transferencia de las unidades privadas. Además de lo anterior, el propietario se reserva la facultad de determinar otros bienes comunes como de usos exclusivo y realizar su asignación, hasta otorgar la escritura de transferencia de la última unidad privada. Si la asignación de bienes exclusivos se solicitara después de haber transferido la última unidad privada por parte del PROPIETARIO INICIAL, esta asignación será aprobada y realizada por la Asamblea de copropietarios.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Los propietarios de los bienes de dominio particular a los que la propietaria inicial o en su momento la Asamblea de copropietarios, asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el parágrafo anterior, quedarán obligados a: a) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.  
b) No cambiar su destinación.

- c) Hacerse cargo del mantenimiento preventivo y de las 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 el paso del tiempo. -----
- d) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, si la Asamblea General decidiere cobrar por ello. -----

**ARTÍCULO NOVENO: LOCALIZACIÓN, LINDEROS Y TRADICIÓN DE LA COPROPIEDAD DENOMINADA Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1**

**PROPIEDAD HORIZONTAL :** La copropiedad se construye sobre sobre el predio denominado Lote número dos (#2), de la manzana dieciocho (18), de la urbanización La Alhambra, identificado con la Matricula-Inmobiliaria número 50C-107366, sobre el cual se levanta el Edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1**, localizado en la **TRANSVERSAL 56, # 105-37** de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., según certificado expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos zona norte de Bogotá D.C., que se protocoliza con el presente instrumento, tiene un área de cuatrocientos cinco metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados (405.60 M<sup>2</sup>), y sus linderos son los siguientes: Por el norte; en quince punto setenta y cinco metros (15.75 m) con la calle ciento seis (106) de la nomenclatura urbana de Bogotá; por el sur; en quince punto cuarenta y seis metros (15.46 m), con el lote número tres ( # 3) de la misma manzana y urbanización; por el oriente; en veintiséis metros (26.00 m) con la carrera cuarenta y uno (41) de la nomenclatura urbana de Bogotá; por el occidente; en veintiséis metros (26.00 m) con el lote número uno (# 1) de la misma manzana y urbanización. **Este inmueble se identifica con matrícula inmobiliaria No. 50N-107366.** -----

**PARÁGRAFO: TRADICIÓN:** el **FIDEICOMISO P.A. CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1**, del cual es vocera **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble anteriormente descrito y alinderado, a título de fiducia mercantil que realizó la sociedad **DERMAESTETICA PROFESIONAL LTDA.**, en los términos de la escritura pública número ochocientos cincuenta y tres (#853) del veinticuatro (24) de abril de dos mil catorce (2014) de la Notaria Cuarenta y tres (43) del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita. -----



# República de Colombia

Pág. No 9



Aa017270443

**ARTÍCULO DÉCIMO: DESCRIPCIÓN DE LA COPROPIEDAD DENOMINADA Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL:** La copropiedad denominada Edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**, consta de un (1) edificio, integrado así:

**Unidades Privadas:**

Veintiséis (26) oficinas

**Bienes Comunes:** La copropiedad cuenta con:

-Veintinueve (29) cupos de parqueo, de los cuales dieciocho (18) en duplicador, son para el uso exclusivo de los propietarios de unidades privadas a las cuales les sea asignado ese uso. Adicionalmente cuenta con trece (13) cupos de parqueo para visitantes, de los cuales cuatro (4) son en duplicador y dos (2) se cancelan al IDU, según resolución 2838 del 31 de octubre de 2013; y quince (15) bicicleteros.

- Zonas comunes de circulación, ascensor peatonal y vehicular, cuarto eléctrico, plataformas duplicadoras de parqueaderos, escaleras de emergencia, recepción, sala de espera, salón comunal, baño de discapacitados, antejardín, patio, baterías de baños, cuarto eléctrico.

**Instalaciones Generales:** Instalaciones generales para las redes de conducción de los servicios públicos domiciliarios: hidráulica, mecánica, sanitaria. También harán parte de la copropiedad las redes que se encuentran dentro del predio.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA Y DE LAS OBRAS CIVILES ASOCIADAS.**- La infraestructura eléctrica conformada por las redes internas de uso general que alimentan el conjunto y/o edificio que van desde el punto de derivación autorizado por CODENSA S.A. ESP, incluida la Subestación eléctrica (transformador(es), celdas y equipos asociados), hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (excluido el armario) y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad de CODENSA S.A. ESP, quien los instaló y/o adquirió de conformidad con lo dispuesto por la Comisión de Regulación de Energía y Gas. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de pago o reembolso, por concepto de los activos eléctricos aquí mencionados. Por consiguiente, los gastos que ocasionen la

operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos están a cargo exclusivo de CODENSA S.A. ESP.

**PARÁGRAFO:** Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y las obras civiles asociadas, mencionadas anteriormente en la cláusula de Propiedad, no están localizadas en vía pública, la copropiedad entregará los dominios y constituirá servidumbre a favor de CODENSA S.A. ESP, según la normatividad vigente. CODENSA S.A. ESP tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados en los términos y condiciones de la servidumbre que en su momento se le otorgará por instrumento separado al presente.

Para el bienestar y seguridad de las personas, las áreas de uso comunal donde quede instalada la infraestructura eléctrica interna enunciada, quedarán de uso exclusivo de CODENSA S.A. ESP., únicamente con el propósito de desarrollar las obras de mantenimiento y reposición que sean necesarias para la adecuada operación de los elementos y equipos allí instalados. Se aclara que si bien CODENSA S.A. ESP, es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de esta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; éste sigue siendo parte de los bienes comunes de la Copropiedad, quien asumirá el pago de cualquier impuesto que recaiga sobre él. La servidumbre que se constituirá a favor de CODENSA S.A. ESP sobre estas áreas de terreno es por el tiempo que dure la copropiedad y se requiera de la prestación del servicio público de energía eléctrica. Esta servidumbre no tendrá ningún costo para CODENSA S.A. ESP. EL PROPIETARIO INICIAL se reserva la facultad de otorgar escritura adicional constituyendo la mencionada servidumbre.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.**- La Asamblea General de Propietarios, previa autorización de las entidades competentes de conformidad con la normatividad urbanística vigente, podrá desafectar la calidad de común de los bienes no esenciales con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que represente el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: DESTINACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS**



## República de Colombia

Pág. No 11



Aa01727044-8

BIENES PRIVADOS.- La copropiedad denominada Edificio CIENT<sup>6</sup> TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL, está integrada por Veintiséis (26) unidades privadas, denominadas oficinas. Estos bienes privados se encuentran localizados e individualizados de la siguiente forma: \_\_\_\_\_

**OFICINA DOSCIENTOS UNO (201):** Esta localizada en el SEGUNDO (2º) PISO de la torre en el nivel más dos punto noventa y ocho metros (+2.98 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 P.H. Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de doscientos metros cuadrados con cincuenta y un decímetros cuadrados (200.51 M2), comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número uno (PH-1). Por el Nádor linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del primer (1er) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del segundo (2º) Piso. **DEPENDENCIAS:** Oficina y dos baños

**OFICINA TRESCIENTOS UNO (301):** Está localizada en el TERCER (3º) PISO de la torre en el nivel más cinco punto ochenta y seis metros (+5.86 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1. Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de ciento cincuenta y ocho metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados, (158,55 M2) comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del segundo (2º) Piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del tercer (3er) piso. **DEPENDENCIAS:** Oficina y dos baños

**OFICINA CUATROCIENTOS UNO (401):** Está localizada en el CUARTO (4º) PISO de la torre en el nivel más ocho punto setenta y cuatro metros (+8.74 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1. Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de cuarenta y tres metros cuadrados con cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (43.54 M2) comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 1.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

COPIA SIMPLE  
NOTARIA 38

卷之三

102-3014

600

punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del tercer (3er) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA CUATROCIENTOS DOS (402):** Está localizada en el CUARTO (4º) PISO de la torre en el nivel más ocho punto setenta y cuatro metros (+8.74 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecisiete metros cuadrados con cuarenta y siete decímetros cuadrados (17,47 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del tercer (3er) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA CUATROCIENTOS TRES (403):** Está localizada en el CUARTO (4º) PISO de la torre en el nivel más ocho punto setenta y cuatro metros (+8.74 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecisiete metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (17,72 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del tercer (3er) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA CUATROCIENTOS CUATRO (404):** Está localizada en el CUARTO (4º) PISO de la torre en el nivel más ocho punto setenta y cuatro metros (+8.74 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecinueve metros cuadrados con cero dos decímetros cuadrados (19,02 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del tercer (3er) piso. Por el



# República de Colombia

Pág. No 11



**BIENES PRIVADOS.-** La copropiedad denominada Edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**, está integrada por **Veintiséis (26)** unidades privadas, denominadas oficinas. Estos bienes privados se encuentran localizados e individualizados de la siguiente forma: -----

**OFICINA DOSCIENTOS UNO (201):** Está localizada en el **SEGUNDO (2º) PISO** de la torre en el nivel más dos punto noventa y ocho metros (+2.98 m) del Edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 P.H.** Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de doscientos metros cuadrados con cincuenta y un decímetros cuadrados (200.51 M<sup>2</sup>), comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número uno (PH-1). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del primer (1er) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del segundo (2º) Piso. **DEPENDENCIAS:** Oficina y dos baños -----

**OFICINA TRESCIENTOS UNO (301):** Está localizada en el **TERCER (3º) PISO** de la torre en el nivel más cinco punto ochenta y seis metros (+5.86 m) del Edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1**, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de ciento cincuenta y ocho metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados, (158.55 M<sup>2</sup>) comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del segundo (2º) Piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del tercer (3er) piso. **DEPENDENCIAS:** Oficina y dos baños -----

**OFICINA CUATROCIENTOS UNO (401):** Está localizada en el **CUARTO (4º) PISO** de la torre en el nivel más ocho punto setenta y cuatro metros (+8.74 m) del Edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1**, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de cuarenta y tres metros cuadrados con cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (43.54 M<sup>2</sup>), comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 1, -----

COPIA SIMPLE  
NOTARIA 38

1021445561770630H

24/05/2021

Colombia S.A. Notariado

punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del tercer (3er) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA CUATROCIENTOS DOS (402):** Está localizada en el CUARTO (4º) PISO de la torre en el nivel más ocho punto setenta y cuatro metros (+8.74 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecisiete metros cuadrados con cuarenta y siete decímetros cuadrados (17,47 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del tercer (3er) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA CUATROCIENTOS TRES (403):** Está localizada en el CUARTO (4º) PISO de la torre en el nivel más ocho punto setenta y cuatro metros (+8.74 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecisiete metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (17,72 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del tercer (3er) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA CUATROCIENTOS CUATRO (404):** Está localizada en el CUARTO (4º) PISO de la torre en el nivel más ocho punto setenta y cuatro metros (+8.74 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecinueve metros cuadrados con cero dos decímetros cuadrados (19,02 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del tercer (3er) piso. Por el



## República de Colombia

Pág. No 13

Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º)  
Piso. DEPENDENCIAS: Oficina \_\_\_\_\_

**OFICINA CUATROCIENTOS CINCO (405):** Esta localizada en el CUARTO (4º) PISO de la torre en el nivel más ocho punto setenta y cuatro metros (+8.74 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL, ETAPA 1. Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de quince metros cuadrados con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (15,44 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3; 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del tercer (3er) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º) Piso. **DEPENDENCIAS:** Oficina.

**OFICINA CUATROCIENTOS SEIS (406):** Está localizada en el CUARTO (4º) PISO de la torre en el nivel más ocho punto setenta y cuatro metros (+8.74 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1. Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de cincuenta y cinco metros cuadrados con cincuenta y ocho decímetros cuadrados (55,58 M2), comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del tercer (3er) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina -----

**OFICINA QUINIENTOS UNO (501):** Está localizada en el QUINTO (5º) PISO de la torre en el nivel más once punto sesenta y dos metros (+11.62 m) del Edificio CIENTO TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1. Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de cuarenta y tres metros cuadrados con cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (43.54 M2) comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nádor linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del cuarto (4º) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del sexto (6º) Piso. **DEPENDENCIAS:** Oficina: \_\_\_\_\_

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

DETAILED

481

Gardens & Guests

**OFICINA QUINIENTOS DOS (502):** Está localizada en el QUINTO (5º) PISO de la torre en el nivel más once punto sesenta y dos metros (+11.62 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1. Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecisiete metros cuadrados con cuarenta y siete decímetros cuadrados (17,47 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del cuarto (4º.) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del sexto (6º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA QUINIENTOS TRES (503):** Está localizada en el QUINTO (5º) PISO de la torre en el nivel más once punto sesenta y dos metros (+11.62 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1. Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecisiete metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (17,72 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del cuarto (4º.) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del sexto (6º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA QUINIENTOS CUATRO (504):** Está localizada en el QUINTO (5º) PISO de la torre en el nivel más once punto sesenta y dos metros (+11.62 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1. Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecinueve metros cuadrados con cero dos decímetros cuadrados (19,02 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del cuarto (4º.) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del sexto (6º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA QUINIENTOS CINCO (505):** Está localizada en el QUINTO (5º) PISO de la torre en el nivel más once punto sesenta y dos metros (+11.62 m) del Edificio



# República de Colombia

Pág. No 15

11021



CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de quince metros cuadrados con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (15,44 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del cuarto (4º) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del sexto (6º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA QUINIENTOS SEIS (506):** Está localizada en el QUINTO (5º) PISO de la torre en el nivel más once punto sesenta y dos metros (+11.62 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de cincuenta y cinco metros- cuadrados con cincuenta y ocho decímetros cuadrados (55,58 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del cuarto (4º) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del sexto (6º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA SEISCIENTOS UNO (601):** Está localizada en el SEXTO (6º) PISO de la torre en el nivel más catorce punto cincuenta metros (+14.50 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de cuarenta y tres metros cuadrados con cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (43.54 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del séptimo (7º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA SEISCIENTOS DOS (602):** Está localizada en el SEXTO (6º) PISO de la torre en el nivel más catorce punto cincuenta metros (+14.50 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecisiete metros

NOTARIA 38

  
Cuidado S. d. 14/05/2014

cuadrados con cuarenta y siete decímetros cuadrados (17,47 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º.) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del séptimo (7º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA SEISCIENTOS TRES (603):** Está localizada en el SEXTO (6º) PISO de la torre en el nivel más catorce punto cincuenta metros (+14.50 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecisiete metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (17,72 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º.) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del séptimo (7º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA SEISCIENTOS CUATRO (604):** Está localizada en el SEXTO (6º) PISO de la torre en el nivel más catorce punto cincuenta metros (+14.50 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecinueve metros cuadrados con cero dos decímetros cuadrados (19,02 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º.) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del séptimo (7º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA SEISCIENTOS CINCO (605):** Está localizada en el SEXTO (6º) PISO de la torre en el nivel más catorce punto cincuenta metros (+14.50 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de quince metros cuadrados con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (15,44 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 1, punto de



## República de Colombia

Pág. No 17



partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º.) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del séptimo (7º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA SEISCIENTOS SEIS (606):** Está localizada en el SEXTO (6º) PISO de la torre en el nivel más catorce punto cincuenta metros (+14.50 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1. Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de cincuenta y cinco metros cuadrados con cincuenta y ocho decímetros cuadrados (55,58 M2) comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nádor linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del quinto (5º) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del séptimo (7º) Piso. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA SETECIENTOS UNO (701):** Está localizada en el SEPTIMO (7º) PISO de la torre en el nivel más diecisiete punto treinta y ocho metros (+17.38 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1. Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de cuarenta y tres metros cuadrados con cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (43.54 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del sexto (6º.) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa de cubierta del Edificio. **DEPENDENCIAS:** Oficina

**OFICINA SETECIENTOS DOS (702):** Está localizada en el SEPTIMO (7º) PISO de la torre en el nivel más diecisiete punto treinta y ocho metros (+17.38 m) del Edificio CIENTO TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1. Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecisiete metros cuadrados con cuarenta y siete decímetros cuadrados (17.47 M2), comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nádor linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del sexto (6º) piso. Por

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

COPIA SIMPLE  
NOTARIA 33

卷之三

414

卷之三

el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa de cubierta del Edificio. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA SETECIENTOS TRES (703):** Está localizada en el SEPTIMO (7º) PISO de la torre en el nivel más diecisiete punto treinta y ocho metros (+17.38 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecisiete metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (17,72 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del sexto (6º.) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa de cubierta del Edificio. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA SETECIENTOS CUATRO (704):** Está localizada en el SEPTIMO (7º) PISO de la torre en el nivel más diecisiete punto treinta y ocho metros (+17.38 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de diecinueve metros cuadrados con cero dos decímetros cuadrados (19,02 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del sexto (6º.) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa de cubierta del Edificio. DEPENDENCIAS: Oficina.

**OFICINA SETECIENTOS CINCO (705):** Está localizada en el SEPTIMO (7º) PISO de la torre en el nivel más diecisiete punto treinta y ocho metros (+17.38 m) del Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de quince metros cuadrados con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (15,44 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del sexto (6º.) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa de cubierta del Edificio. DEPENDENCIAS: Oficina.



# República de Colombia

Pág. No 19



**OFICINA SETECIENTOS SEIS (706):** Está localizada en el SEPTIMO (7°) PISO de la torre en el nivel más diecisiete punto treinta y ocho metros (+17.38 m) del Edificio CIENTO TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1, Tiene una altura libre variable de dos punto treinta metros (2.30 m) y un Área privada construida de cincuenta y cinco metros cuadrados con cincuenta y ocho decímetros cuadrados (55,58 M2). comprendida dentro del polígono formado por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 1, punto de partida, conforme al plano de propiedad horizontal número dos (PH-2). Por el Nadir linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del sexto (6º) piso. Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa de cubierta del Edificio. DEPENDENCIAS: Oficina.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: DETERMINACIÓN DE BIENES COMUNES.** Son bienes comunes de la totalidad de los copropietarios, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa:

1. El lote de terreno sobre el cual está construida la copropiedad, por su extensión, descripción, cabida, linderos y demás datos suministrados en este Reglamento;
2. Los cimientos, la estructura, las placas de concreto, las cubiertas, las fachadas y los accesos al Edificio, que hacen parte de la copropiedad;
3. Las instalaciones generales de red sanitaria, red hidráulica, red de energía eléctrica y demás redes generales que fueron instaladas en la copropiedad;
4. Zonas de circulación peatonal y vehicular, zonas verdes, cubiertas, fachadas, escaleras, etc.
5. Los cupos de parqueo para uso exclusivo de los copropietarios y los destinados para visitantes.
6. Los Bicicleteros
7. En general, todos aquellos bienes y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios pueda alegar un derecho de propiedad, por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

DESCRIPCION	BIENES COMUNALES	
	CONSTRUIDO	LIBRE
	M2	M2

<b>SOTANO</b>		
Muros, columnas, circulaciones, escaleras, ductos, escaleras de emergencia, ascensor peatonal, ascensor vehicular, parqueaderos y cuarto eléctrico	276,11	0
Area común de uso exclusivo destinada a parqueaderos con plataforma duplicadora para un segundo vehiculo	69,30	
<b>TOTAL SOTANO</b>	<b>345,41</b>	<b>0,00</b>
<b>PRIMER PISO</b>		
Muros, columnas, ventanas, circulaciones, escaleras de emergencia, ascensor vehicular, parqueaderos, ascensor peatonal, escaleras, ductos,	214,51	



# República de Colombia

Pág. No 21



11924

Aa017270449

recepción, sala de espera y baño de discapacitados		
Antejardín y patio		191,09
<b>TOTAL PRIMER PISO</b>	<b>214,51</b>	<b>191,09</b>
<b>SEGUNDO PISO</b>		
Muros, columnas, ventanas, circulaciones, escaleras de emergencia, ascensor, escaleras y ductos	39,11	0,00
<b>TOTAL SEGUNDO PISO</b>	<b>39,11</b>	<b>0,00</b>
<b>TERCER PISO</b>		
Muros, columnas, ventanas, circulaciones, escaleras de emergencia, ascensor, escaleras y ductos y salón comunal	81,07	0,00

COPIA SIMPLE  
NOTARIA 38

1024475a67942010

24-05-2014

Comercio, I.E. 1011012144

<b>TOTAL TERCER PISO</b>	<b>81,07</b>	<b>0,00</b>
<b>CUARTO PISO</b>		
Muros, columnas, ventanas, circulaciones, escaleras de emergencia, ascensor, escaleras y ductos y dos baterías de baños	70,85	0,00
<b>TOTAL CUARTO PISO</b>	<b>70,85</b>	<b>0,00</b>
<b>QUINTO PISO</b>		
Muros, columnas, ventanas, circulaciones, escaleras de emergencia, ascensor, escaleras y ductos y dos baterías de baños	70,85	0,00
<b>TOTAL QUINTO PISO</b>	<b>70,85</b>	<b>0,00</b>



## República de Colombia

Pág. No 23

1994



P0017270450

<b>SEXTO PISO</b>		
Muros, columnas, ventanas, circulaciones, escaleras de emergencia, ascensor, escaleras y ductos y dos baterías de baños	70,85	0,00
<b>TOTAL SEXTO PISO</b>	<b>70,85</b>	<b>0,00</b>
<b>SEPTIMO PISO</b>		
Muros, columnas, ventanas, circulaciones, escaleras de emergencia, ascensor, escaleras y ductos y dos baterías de baños	70,85	0,00
<b>TOTAL SÉPTIMO PISO</b>	<b>70,85</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALES</b>	<b>963,50</b>	<b>191,09</b>
<b>AREA LOTE:</b>		

COPIA SIMPLE  
NOTARIA 38

1074-1530/90/0100-0009\$04.00/0

24/06/2014

卷之三

405,60 M2		

Cualquier diferencia que se llegare a presentar entre las áreas o descripción correspondientes a zonas comunes incluidas en esta escritura y lo establecido en el cuadro de áreas y planos de la copropiedad, prevalecerá lo que aparece en cuadro de áreas y planos, por ser los documentos antecedentes de los cuales se toma esta información.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.**- Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos de manera individual por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad de la copropiedad, a las zonas comunes, o a la copropiedad, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que establece este reglamento.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EN GASTOS.**- Teniendo en cuenta que todos los bienes comunes pertenecen a la totalidad de los propietarios de unidades privadas, se ha calculado un índice individual que será el derecho proporcional que cada propietario tiene sobre las áreas y demás instalaciones y elementos comunes, que aparecen determinados como tales en los planos de propiedad horizontal y en el Proyecto de División. Este coeficiente, además de establecer el derecho proporcional sobre los bienes comunes, servirá como factor para efectos de calcular el quórum deliberatorio y el decisorio dentro de la Asamblea General de Propietarios, a la luz de la Ley 675 de 2.001. Esta misma tabla aplicará para como módulo de contribución para determinar el porcentaje de participación de los copropietarios en los gastos, costos y obligaciones generados por la totalidad de la copropiedad. Los coeficientes se calcularon dividiendo el área privada de cada bien de dominio particular por el área privada total de la copropiedad y multiplicando la cifra resultante, o sea el cuociente, por cien (100).

**TABLA DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN:** Los coeficientes de copropiedad y de participación en los gastos de administración, servicios, funcionamiento, sostenimiento, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes de la copropiedad, fijados de



# República de Colombia

Pág. No 25



1192

Aa017270451

acuerdo con lo acabado de expresar, son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	AREA PRIVADA M2	COEFICIENTE % Y MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN
OFICINA 201	200,51	19,3892
OFICINA 301	158,55	15,3316
OFICINA 401	43,54	4,2103
OFICINA 402	17,47	1,6893
OFICINA 403	17,72	1,7135
OFICINA 404	19,02	1,8392
OFICINA 405	15,44	1,4930
OFICINA 406	55,58	5,3745
OFICINA 501	43,54	4,2103
OFICINA 502	17,47	1,6893
OFICINA 503	17,72	1,7135
OFICINA 504	19,02	1,8392
OFICINA 505	15,44	1,4930
OFICINA 506	55,58	5,3745
OFICINA 601	43,54	4,2103
OFICINA 602	17,47	1,6893
OFICINA 603	17,72	1,7135
OFICINA 604	19,02	1,8392
OFICINA 605	15,44	1,4930
OFICINA 606	55,58	5,3745
OFICINA 701	43,54	4,2103
OFICINA 702	17,47	1,6893
OFICINA 703	17,72	1,7135
OFICINA 704	19,02	1,8392

COPIA SIMPLE  
NOTARIA 38

102410ECRASARIO

24-06-2014

Colombia S.A. - Rep. de Colombia

OFICINA 705	15,44	1,4930
OFICINA 706	55,58	5,3745
<b>TOTALES</b>	<b>1034,14</b>	<b>100,0000</b>

**CONSTANCIA:** Los coeficientes han sido sumados manualmente, toda vez que al utilizar la herramienta de excell para aproximar los dígitos, varía los porcentajes. -----

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: MODIFICACIONES Y REPARACIONES DE AREAS PRIVADAS Y COMUNES.** -----

**17.1. REPARACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS Y COMUNES.-** -----

17.1.1. Cada propietario tiene la obligación de ejecutar de inmediato y a su costa en la unidad de su propiedad privada, todas las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas, y deberá responder por los daños causados por tal omisión resarciendo los perjuicios que ocasiona por su descuido, o por culpa de las personas por las que debe responder. -----

17.1.2. En caso de reparaciones en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o de grave amenaza para la seguridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización. -----

**17.2. MODIFICACIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS.-** Para introducir modificaciones en las unidades privadas, los propietarios deberán llenar los siguientes requisitos: -----

17.2.1. Solicitar previamente autorización escrita al Consejo de Administración, el cual lo aprobará siempre y cuando la reforma proyectada no contrarie los reglamentos vigentes de urbanismo y construcción y no modifique las fachadas, las áreas comunes ni la volumetría arquitectónica del inmueble. -----

17.2.2. Si la naturaleza de la obra y las normas vigentes lo exigen, deberá tramitarse la aprobación de la reforma respectiva ante la Curaduría Urbana o quien haga sus veces. Si para ello se requiere la autorización de la Asamblea, deberá obtenerse la misma. Sólo se autorizará la ejecución de la reforma cuando se obtenga la licencia de construcción requerida. -----

17.2.3. La obra proyectada no podrá comprometer la seguridad y solidez de las edificaciones que integran la copropiedad. Se entiende que todas las modificaciones en las áreas privadas deberán efectuarse dentro de los linderos respectivos, sin



tocar los bienes comunes que las atraviesan, y en ningún momento se podrán ocupar temporalmente áreas comunes de la copropiedad sin autorización previa de la administración, siendo entendido que la ocupación deberá ceñirse estrictamente a las áreas que sean autorizadas y por el tiempo requerido para la ejecución de las obras. Las modificaciones de cada área de propiedad privada deberán estar a cargo del respectivo propietario, quien, además, deberá realizar las reparaciones requeridas en caso de que cause deterioro o daño a otras unidades privadas, o a zonas comunes de la edificación.

17.2.4. Si por las reformas, reparaciones, accidentes de cualquier naturaleza, negligencia o imprudencia del usuario de una unidad privada, se ocasionaren desperfectos en las partes inmediatamente superiores, inferiores o colindantes, o vecinas, el propietario de la unidad donde hubiere ocurrido el accidente o hecho que motivó el desperfecto o deterioro, está llamado a repararlo de inmediato, a sus expensas. Esta misma norma se aplicará en los casos que se produzcan humedades por no mantener en debidas condiciones los desagües, grifos o escapes de tuberías o por no tomar las debidas precauciones, o no proceder a reparar el desperfecto o deterioro con la urgencia requerida en cada caso.

## CAPITULO III

## DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

## ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: DERECHOS -

1. Cada propietario podrá usar libremente su respectiva unidad privada según su destinación, y enajenar, gravar o limitar su dominio junto con la cuota que le corresponda sobre los bienes de propiedad común, ceder su tenencia a título gratuito u oneroso, todo con las limitaciones impuestas por la Ley y este reglamento, con el cuidado de no privar de igual derecho a los demás, toda vez que debe responder hasta de la culpa leve en el ejercicio de tales derechos.
2. Todo propietario puede servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.
3. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General de Propietarios, con derecho a voz y voto.
4. Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas extraordinarias cuando lo

estime conveniente o necesario, siempre y cuando lo haga un número plural de propietarios de bienes privados que represente la quinta (1/5) parte de los coeficientes de propiedad, equivalente al veinte por ciento (20%) del coeficiente de propiedad. -----

5. Todo propietario puede elegir o ser elegido en la Asamblea General de Propietarios, como miembro del Consejo de Administración o del Comité de Convivencia o como Administrador. -----

#### **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: OBLIGACIONES.-**

1. Pagar a la Administración, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias de sostenimiento para la administración, de acuerdo con los presupuestos aprobados por la Asamblea General de copropietarios y con el cuadro de coeficientes y pagar en la oportunidad que se fije las cuotas o contribuciones extraordinarias según el caso. -----

2. Pagar a la Administración o al propietario perjudicado el valor de los daños causados personalmente por el propietario, familiares, dependientes, tenedor o usufructuario a cualquier título sobre una unidad privada o sobre los bienes de propiedad común, previa presentación de la cuenta respectiva. -----

3. Para efectos de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título, de bienes de dominio privado. -----

4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada cuyos daños puedan incidir en los bienes comunes y si se tratare de obras o reparaciones sobre zonas comunes situadas en el interior de las áreas privadas informar a la Administración sin dilación sobre la necesidad de emprender las reparaciones a la mayor brevedad posible. -----

5. Informar por escrito al Administrador, sobre las reparaciones que sean indispensables en las zonas comunes, para que proceda a verificar su necesidad y urgencia en la ejecución. Si transcurridos diez (10) días calendario de haber presentado la solicitud escrita, el Administrador no ha dado respuesta alguna ni se ha ordenado la ejecución de la obra, el copropietario que haya presentado la solicitud, bajo su cuenta y riesgo si la urgencia así lo exigiere, podrá contratar la ejecución de aquellas reparaciones necesarias sobre los bienes comunes ubicados en el área de su unidad privada, presentando a la Administración posteriormente



## República de Colombia

Pág. № 29

10. *Phragmites* (1000)

  
Aa017270453

para su cancelación, los recibos de pago de las obras ejecutadas o permitir el acceso del Administrador o las personas por él designadas para ejecutar aquellas reparaciones urgentes e imprevistas para la conservación de los bienes comunes de la copropiedad.

6. Permitir el acceso del Administrador, y/o los miembros del Consejo de Administración o del comité de convivencia a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan para el cumplimiento de este reglamento.
7. Ejecutar por su cuenta y si fuere necesario dentro del término que señale el Administrador según la urgencia de la naturaleza de la obra, las reparaciones locativas indispensables para la higiene, conservación y preservación de la respectiva unidad privada.
8. Presentar al Administrador cuando este lo requiera el título de la adquisición de su unidad- privada y si transfiere el dominio a cualquier título, comunicar al Administrador el nombre y domicilio del nuevo propietario, exigiéndole en la escritura respectiva expresar su conformidad con el reglamento y las modificaciones que se lleven a cabo y compromiso de que se obliga a respetarlo y cumplirlo. En el evento de que el propietario del inmueble, lo entregue a cualquier título, deberá también informar este hecho al Administrador y en el contrato respectivo, el tenedor a cualquier título deberá expresar su conformidad con el reglamento ya sea por comunicación escrita al Administrador o allegando copia del contrato suscrito.
9. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infectocontagiosa y desinfectar su unidad privada conforme las exigencias de las autoridades de higiene.
10. Realizar las fumigaciones que fueren necesarias para exterminar la plaga de animales tales como cucarachas, ratones, etc. Si el Administrador solicita al propietario de la unidad privada la realización de una fumigación especial para exterminar alguna plaga animal que hubiere tenido origen en su propiedad y este no la lleve a cabo oportunamente, podrá el Administrador ordenar la fumigación y cargar su costo al estado de cuenta mensual del copropietario, con el fin de evitar la propagación de las plagas por las demás unidades privadas de la copropiedad.
11. Cada copropietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes ceda el uso de dicha unidad a cualquier título, por sus actos u

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

ANUARIA 38

146

Digitized by srujanika@gmail.com

omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las disposiciones de este reglamento o leyes complementarias ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con el conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

12. Destinar la respectiva unidad privada únicamente para fines de acuerdo con su naturaleza y lo establecido en este Reglamento. Estando prohibido en consecuencia que en las unidades privadas funcionen fábricas, oficinas, establecimientos de diversión o cualquier otra actividad contraventora del orden público, la moral o las buenas costumbres.

13. Destinar las zonas comunes para los fines propios de la naturaleza misma de cada una de éstas.

14. Respetar las decisiones de los acuerdos del comité de convivencia, y acudir a los llamados y citaciones del mismo.

15. Los deberes anteriormente enunciados son de imperativo cumplimiento para todos y cada uno de los propietarios, residentes y tenedores de unidades privadas que conforman la copropiedad e implican correlativamente prohibiciones y limitaciones al uso y goce de la propiedad.

16. Los propietarios a los que se les haya asignado el uso exclusivo sobre bienes comunes, deberán cumplir a cabalidad las obligaciones que de ello derivan, en los términos de este Reglamento.

**PROHIBICIONES:** De manera especial se prohíbe a los propietarios, tenedores, residentes y a la copropiedad misma:

1. Realizar excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o muros en general, o introducir objetos pesados, explosivos o inflamables o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de los bienes que integran la copropiedad.

2. Efectuar ampliaciones a las unidades privadas.

3. Cubrir o hacer cerramientos en las zonas comunes y en particular circulaciones. Esto en consideración a que las áreas de éstas que aparecen libres, buscan ajustarse a las especificaciones y recomendaciones técnicas y de seguridad exigidas por las autoridades competentes y empresas de servicios públicos.

4. Colgar ropa, alfombras y otros elementos similares en las paredes externas.



# República de Colombia

Pág. No 31



puertas, ventanas o áreas de uso común

5. Instalar en forma permanente máquinas o aparatos que produzcan ruidos vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios de la copropiedad. No obstante si alguna reparación locativa o actividad temporal exigiere el uso de máquinas o elementos ruidosos o vibrantes su uso deberá efectuarse en las horas en que menos incomoden a los demás copropietarios, la fijación o reglamentación de uso de las máquinas o elementos anotados, corresponde al Administrador a quien deberá solicitarse la autorización respectiva.
6. Sacudir alfombras, ropas, etc., en las ventanas o escaleras ni en las zonas comunes de la copropiedad, ni arrojar basuras en los bienes de propiedad común o en unidades privadas.
7. Cambiar el color o diseño entregado por la empresa constructora, en las zonas comunes, puertas de acceso a las oficinas, ventanería de fachadas, escaleras, etc. Todo esto tendiente a conservar la unidad estética de la copropiedad, cambios que solo podrán ser aprobados por la Asamblea General de Propietarios.
8. Alojar cualquier clase de animales que ocasionen molestias a los demás habitantes u originen situaciones antihigiénicas dentro de la copropiedad, según determinación del Consejo de Administración.
9. Arrojar en los aparatos sanitarios elementos que puedan obstruir cañerías, y utilizar materiales y/o sustitutos químicos que puedan deteriorarlas.
10. Utilizar amplificadores de sonido, radios, televisores o similares a volúmenes altos que incomoden o perturben a los vecinos de acuerdo por las normas dadas por el D.A.M.A. o quien cumpla sus funciones.
11. Instalar antenas de radio o televisión o cables aéreos de conducciones eléctricas, telefónicas o similares, sin que medie expresa autorización escrita del Administrador.
12. Como quiera que los bienes comunes son para el uso de propietarios y tenedores del mismo, y que a algunos de esos bienes se les ha asignado el uso exclusivo por parte de propietarios o tenedores de bienes privados de la copropiedad, se prohíbe transferir a cualquier título, ceder o arrendar los mismos. Lo anterior sin perjuicio del derecho al uso exclusivo a que tiene derecho quien

adquiera o arriende la unidad privada a la que se haya asignado ese uso exclusivo. El desconocimiento de esta norma hará presumir que el propietario a quién se le ha asignado ese uso exclusivo sobre el bien común, no requiere del mismo, facultando desde ya y de manera irrevocable a la Asamblea de copropietarios a reasignar ese uso exclusivo a favor del propietario o tenedor de otro bien privado de la copropiedad que lo requiera, sin que el propietario o tenedor que pierda ese uso, tenga derecho a efectuar reclamación alguna, pues al aceptar el presente Reglamento y lo dispuesto en esta cláusula, renuncia a ese derecho al uso exclusivo.

13. No podrá variarse la destinación de los bienes privados o comunes.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO: EXPENSAS COMUNES.** Los propietarios de los bienes privados de la copropiedad denominada Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL **ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**, estarán obligados a contribuir al pago de expensas causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad, mantenimiento y conservación de los bienes comunes, teniendo en cuenta que existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de los bienes de dominio privado, y de acuerdo a la tabla señalada para los coeficientes de copropiedad, para lo cual la certificación expedida por el propietario inicial en un comienzo o por el Administrador de la copropiedad, una vez este sea designado, sobre expensas comunes adeudadas, prestará mérito ejecutivo.

De acuerdo con lo indicado, las expensas se clasifican en dos clases:

**EXPENSAS COMUNES NECESARIAS U ORDINARIAS.**- Se entiende por expensas comunes necesarias las erogaciones necesarias causadas por la administración para la prestación de los servicios esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la copropiedad. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos relacionados con éstos y contribuir al Fondo de Imprevistos de la persona jurídica, entre otros. Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en el presente reglamento.



Aa017270455

**EXPENSAS COMUNES EXTRAORDINARIAS.**- Son aquellos gastos ocasionales e imprevistos, no contemplados dentro del presupuesto anual para reparaciones o mejoras de los bienes y equipos comunes o para la adquisición de nuevos bienes con la misma característica, los cuales deben aprobarse por la Asamblea General de Propietarios en la cuantía y plazos que establezca el citado órgano de Administración. Se decretarán por la Asamblea las cuotas extraordinarias, las cuales se liquidarán para cada bien privado de acuerdo con los coeficientes de copropiedad señalados en este Reglamento, sólo si los recursos del Fondo-de Imprevistos de la persona jurídica no alcanzan a cubrir parte o la totalidad del gasto.

NOTA: Ni Fiduciaria Bancolombia S.A. ni el FIDEICOMISO del cual es vocera, la fiduciaria ni el fideicomiso, asumirán suma alguna por concepto de expensas comunes, contribuciones, compensaciones, multas, sanciones, intereses, penalizaciones o similares. Dichos valores, en caso de generarse, serán asumidos por el Constructor del proyecto. Tampoco habrá solidaridad de la fiduciaria y el fideicomiso, con el Constructor, por estos u otros conceptos.

## CAPITULO IV

### ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN.**- Los órganos de administración de la copropiedad denominada Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL son los siguientes:

1. Asamblea General de Propietarios.
2. Consejo de Administración.
3. Administrador.
4. Revisor Fiscal.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.**-

La Asamblea General de Propietarios es el órgano supremo de expresión de la voluntad de la copropiedad, capacitada para tomar toda clase de decisiones relativas al régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando se tomen con el quórum y votación previstos en el presente reglamento. Las resoluciones de la Asamblea General de Propietarios son de cumplimiento obligatorio aún para los ausentes o disidentes siempre que hubieren sido adoptadas por las mayorías

exigidas por este reglamento. La Asamblea General de Propietarios la integran con derecho a voz y voto todos los propietarios o sus representantes o apoderados debidamente acreditados, que en la fecha de la respectiva reunión tengan título de propiedad sobre una o más unidades privadas de la copropiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios. -----

**Reuniones Ordinarias:** La Asamblea General de Propietarios se reunirá en sesión ordinaria una vez al año, en el mes de Marzo, previa convocatoria que con una antelación no menor de quince (15) días calendario hará el Administrador indicando fecha, hora y lugar de la reunión. Esta sesión ordinaria tendrá como objeto examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos de los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto de ingresos y gastos para el siguiente año. -----

**Convocatoria:** Toda convocatoria se hará mediante aviso colocado en uno o varios sitios de los de mayor circulación y acceso a la copropiedad y por comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes privados que conforman la misma. Tratándose de reuniones extraordinarias, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste. -----

**Segunda Convocatoria:** Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer (3er) día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho de la noche (8 P.M.) en el salón comunal de la copropiedad, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualesquiera que sean los coeficientes de copropiedad representados. -----

**Reuniones por Derecho Propio:** Si no fuere convocada, la Asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio, el primer (1er) día hábil del mes de Abril a las ocho de la noche (8:00 P.M.) en el salón comunal de la copropiedad. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad. -----

**Reuniones Extraordinarias:-** La Asamblea se reunirá en forma extraordinaria



# República de Colombia

Pág. No 35



cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la copropiedad así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal, o de un número plural de propietarios de bienes de dominio particular que representen por lo menos, una quinta (1/5) parte de los coeficientes de copropiedad. La convocatoria a reuniones extraordinarias deberá hacerse con una antelación no inferior a cinco (5) días calendario. -

**Reuniones no presenciales.** - Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio los propietarios de bienes de dominio particular o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último evento, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal, si existiere. -

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios -

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Mientras se transfieren y entregan la totalidad de los bienes que integran la copropiedad, Las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, solamente podrán referirse a hechos y actos propios del funcionamiento y los gastos originados en la administración de los bienes comunes. No obstante, si se requiere tomar alguna decisión que implique una reforma al presente reglamento de propiedad horizontal o una sensible alteración en el uso de los bienes comunes, deberá ser citado el PROPIETARIO INICIAL, o quien represente sus derechos y estas decisiones requieren además de su voto favorable. -

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: ACTAS DE LA ASAMBLEA.** - De todo lo tratado y decidido en cada reunión de la Asamblea se dejará constancia en un acta, que será aprobada por una comisión plural designada por los asistentes a dicha Asamblea. Las actas deberán contener especialmente la fecha, la forma como se hizo la convocatoria, la lista de asistentes, con la indicación de carácter personal o

de mandatario en que actuó cada uno de ellos y sus respectivos coeficientes de copropiedad, los documentos presentados en la reunión, las decisiones aprobadas, las votaciones efectuadas, etcétera. Una vez aprobada el acta deberá ser insertada en el Libro de Actas, en orden estrictamente cronológico, debiendo ser firmada por el Presidente y el Secretario. Dichas actas hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos ellas y sus copias firmadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea prestan mérito ejecutivo para el cobro de las expensas comunes. -----

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: QUORUM.**- Para todos los efectos se tendrán en cuenta las siguientes definiciones: **QUORUM DELIBERATORIO.**- Con excepción de las reuniones de segunda convocatoria y de los casos en que este reglamento de propiedad horizontal o la Ley exijan un quórum o mayoría superior, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de bienes de dominio particular que representen por lo menos, más de la mitad ( $>\frac{1}{2}$ ) de los coeficientes de copropiedad. -----

**QUORUM DECISORIO.**- La Asamblea General tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno ( $\frac{1}{2}+1$ ) de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran la copropiedad. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas. -----

**QUÓRUM DECISORIO ESPECIAL O MAYORÍA CALIFICADA.**- Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad: -----

1. Cambios que afecten la destinación de bienes comunes o impliquen una disminución en su uso y goce. -----
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total supere 4 veces el valor de las expensas necesarias mensuales. -----
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. -----
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, previa solicitud del copropietario. -----
5. Reforma a los estatutos y reglamento. -----



6. Desafectación de bienes comunes no esenciales.-----
7. Reconstrucción de las edificaciones que integren la copropiedad, destruidas en proporción que representa por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).-----
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando, se ajuste a la normatividad urbanística vigente.-----
9. Adquisición de inmuebles para la copropiedad.-----
10. Liquidación y disolución de la propiedad horizontal.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las decisiones que requieran mayoría calificada, no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por el presente artículo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Mientras se culmina la construcción y transferencia del total de unidades que conforman la copropiedad denominada Edificio-**CIENT6**

**TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**, la adopción de cualquiera de las anteriores determinaciones requerirá, además, el voto favorable del PROPIETARIO INICIAL. Esta exigencia operará mientras no se hayan construido y transferido todos los bienes privados que integran la copropiedad. -----

**ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.** - La Asamblea de copropietarios tiene las siguientes funciones:

1. Fijar la remuneración del Administrador y del Revisor Fiscal.
2. Decidir sobre las modificaciones a los bienes de uso común, así como adoptar las decisiones que impliquen alteraciones en el uso y goce de los mismos con las mayorías establecidas en las normas legales.
3. Autorizar o negar las modificaciones, reformas o reparaciones que presenten los copropietarios para realizar en sus áreas privadas, cuando ello implique reforma del Reglamento de propiedad horizontal, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos para tal fin en este reglamento y en la Ley 675 de 2001.
4. Aprobar las reformas al reglamento de administración de la propiedad horizontal, con la mayoría requerida.
5. Organizar la Administración general de la copropiedad y velar por el cumplimiento de las normas que rigen la propiedad horizontal.
6. Adoptar un reglamento interno, si a ello hubiere lugar, que será de obligatorio

cumplimiento por parte de los propietarios y los residentes.

7. Crear e incrementar la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes.
8. Acordar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias destinadas a la administración y mantenimiento, conservación y reparación de las áreas, bienes y servicios comunes, así como establecer las sanciones pecuniarias que impondrá el Consejo de Administración a quienes incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijadas.
9. Fijar el aporte o cuota periódica que corresponda por expensas comunes a las unidades privadas. Fijación que deberá hacerse a prorrata de los respectivos coeficientes de copropiedad, determinados en el Reglamento de Administración de la propiedad horizontal.
10. Crear los demás cargos que considere necesarios y fijar su remuneración.
11. Examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros, revisar, aprobar o improbar las cuentas y balance del último periodo presupuestal y los informes del Administrador y Revisor.
12. Aprobar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la administración, conservación y reparación de la copropiedad.
13. En general conceder y decidir de todos los asuntos de interés general para la copropiedad, no atribuidos a otra competencia, con el fin de garantizar el cumplimiento de las normas legales y el reglamento de administración de la propiedad horizontal.
14. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración, Principales y Suplentes.
15. Delegar las funciones que a bien tenga en el Consejo de Administración.
16. Elegir y remover a los miembros del Comité de Convivencia.
17. Elegir y remover de su cargo al Revisor Fiscal.
18. Las demás funciones inherentes a su actividad y que no estén atribuidas a otro órgano o persona, por las leyes, decretos o el reglamento de administración de la propiedad horizontal.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: OBLIGATORIEDAD.-** Las decisiones de la



# República de Colombia

Pág. No 39



Asamblea, tomadas con el quórum y las formalidades previstas en este reglamento, y la LEY 675 DE 2001, son obligatorias para todos los propietarios, hayan concursado o no a la respectiva reunión. En lo pertinente también tendrán carácter obligatorio para los ocupantes del inmueble.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** El Consejo de Administración estará integrado por tres (3) miembros principales, con sus respectivos suplentes personales, quienes serán elegidos individualmente por la Asamblea General para períodos de un (1) año. Para ser elegido miembro del Consejo de Administración, se requiere ser propietario o de unidades privadas o Delegado de éste. No obstante el período fijo aquí establecido, los miembros del Consejo de Administración pueden ser removidos en cualquier tiempo por la Asamblea General de Propietarios o reelegidos para períodos consecutivos iguales. El Consejo de Administración deberá reunirse por lo menos una vez cada trimestre, o cuando sea convocado por el Administrador. Habrá quórum para deliberar en el Consejo de Administración cuando estén presentes por lo menos tres (3) de sus miembros principales o suplentes, entendiéndose que la presencia del miembro principal excluye la del suplente. Salvo disposición en contrario, las decisiones del Consejo de Administración se tomarán por mayoría absoluta de los votos de los asistentes a la respectiva reunión. De las reuniones del Consejo de Administración se levantará un acta que deberá ser insertada en un Libro de Actas del Consejo de Administración. Dichas actas deberán llevar las firmas de quienes hayan actuado como Presidente y del Secretario de la respectiva reunión y deberán contener los mismos datos mencionados para las actas de las reuniones de la Asamblea General de Propietarios. En la primera reunión del Consejo de Administración, se designará de entre sus miembros al Presidente del Consejo.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:**

1. Nombrar al Administrador para períodos de un (1) año, pudiendo removerlo libremente en cualquier tiempo o reelegirlo indefinidamente; Ejercer el control de la gestión del Administrador y, cuando lo juzgue conveniente, dar cuenta al respecto a la Asamblea General de Propietarios.
2. Asesorar al Administrador en el desempeño de sus funciones, para un mejor

desarrollo de sus labores. -----

3. Elaborar con el Administrador el proyecto de presupuesto anual de ingresos y gastos de la copropiedad para someterlo a consideración y aprobación de la Asamblea General de Propietarios -----
4. Autorizar la cuantía de gastos no incluidos en el presupuesto anual que pueda realizar el Administrador. -----
5. Autorizar la venta de elementos o bienes que por su estado no cumplan con la finalidad para la cual fueron adquiridos. -----
6. Autorizar o negar las modificaciones, reformas o reparaciones que presenten los copropietarios para realizar en sus áreas privadas, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos para tal fin en este reglamento y en la Ley 675 de 2001. -----
7. Autorizar o negar las mejoras y reparaciones necesarias que propongan el Administrador o copropietarios fijando las partidas de gastos correspondientes cuando no estuvieren en el presupuesto. -----
8. Vigilar la conservación y el correcto funcionamiento de los bienes y servicios comunes de la copropiedad. -----
9. Cuidar que se cumplan las normas contenidas en este Reglamento, las disposiciones de la Asamblea y las suyas propias; adelantando los procedimientos definidos en este Reglamento e imponiendo las sanciones pertinentes en aquellos casos a que haya lugar, en los términos del presente Reglamento -----
10. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea General de Propietarios. -----
11. Revisar los balances mensuales de prueba que le presente el Administrador y hacerles las observaciones y objeciones que estime convenientes. -----
12. Elegir de entre sus miembros principales al Presidente del Consejo de Administración. -----
13. Rendir un informe a la Asamblea General de Propietarios sobre el funcionamiento de la copropiedad y de la administración. -----
14. Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el balance o informe que han de pasar a consideración de la Asamblea. -----
15. Asesorarse de profesionales competentes cuando sea necesario para rendir sus conceptos sobre el uso debido de los bienes comunes y privados de la copropiedad. -----
16. Planificar los sistemas de mantenimiento y conservación de la copropiedad. -----



# República de Colombia

Pág. No 41



A017270459

17. Convocar por conducto del Administrador a reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Propietarios.
18. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir las prescripciones de ésta.
19. Darse su propio reglamento.
20. Dictar conjuntamente con el Administrador el reglamento interno de la copropiedad.
21. Organizar el uso de zonas comunes por parte de los copropietarios y visitantes, en particular lo relacionado con los cupos de parqueo, siguiendo en todo caso los parámetros definidos por la Asamblea de copropietarios.
22. Todas las demás funciones que le correspondan de acuerdo con la naturaleza de sus funciones, o de conformidad con las disposiciones de este reglamento y, en general aquellas que no estén adscritas a otros organismos o funcionarios administrativos.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: EL ADMINISTRADOR.**- La copropiedad tendrá un Administrador que será elegido por el Consejo de Administración para períodos de un (1) año, pudiendo ser removido libremente en cualquier tiempo o reelegido indefinidamente. El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasione a la copropiedad, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en caso de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

1. Representar legalmente la copropiedad y comparecer en juicio ante las autoridades administrativas o de policía, activa o pasivamente, personalmente o por medio de apoderados, otorgando los poderes necesarios para defender los intereses de la comunidad.
2. Celebrar contratos y contraer obligaciones a nombre de la copropiedad, hasta el equivalente a la cuantía de DOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (2 SMLMV). Cuando la cuantía supere ese valor, requerirá previamente autorización expresa del Consejo de Administración.
3. Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración.
4. Notificar a los propietarios de los bienes de dominio particular las sanciones

COPIA SIMPLE  
NOTARIA 38

10244156074267001

24/06/2014

Guillen, 00000000000000000000000000000000

impuestas en su contra por el Consejo de Administración, por incumplimiento de obligaciones. -----

5. Hacer efectivas las sanciones impuestas por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, en este reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno. -----

6. Convocar cuando fuere necesario a la Asamblea General de Propietarios y presentar en las reuniones ordinarias de la Asamblea un informe detallado de sus labores. -----

7. Convocar al Consejo de Administración a las sesiones ordinarias y extraordinarias. -----

8. Recaudar los dineros de las contribuciones o cuotas de administración, ordinarias o extraordinarias, así como las provenientes de las rentas de la copropiedad, manejar los fondos comunes y realizar los pagos que se causen. -----

9. Proyectar la creación de cargos necesarios para la administración de la copropiedad, señalar sus funciones y remuneración, sometiéndolas a la decisión de la Asamblea General de Propietarios. Una vez vinculado el personal dirigirlo y removerlo si fuera necesario. -----

10. Ejecutar las labores corrientes de administración de la copropiedad, realizar u ordenar las tareas que fueren de urgencia para la conservación y buen funcionamiento de bienes y servicios comunes. -----

11. Prospectar o elaborar los presupuestos de ingresos y gastos anuales de la copropiedad, para presentarlo a consideración del Consejo de Administración con treinta (30) días de anticipación a la fecha prevista para la reunión ordinaria de la Asamblea General de Propietarios. -----

12. Llevar y custodiar los libros de contabilidad, los libros de administración, el libro de registro individual de propietarios de la copropiedad, los Libros de Actas tanto de las reuniones de la Asamblea General de Propietarios como del Consejo de Administración, directamente o a través del personal especializado en la materia, pero bajo su absoluta responsabilidad. -----

13. Cumplir todas las disposiciones que le estén señaladas a lo largo de este reglamento. -----

14. Organizar bajo su dirección y responsabilidad la vigilancia de la copropiedad. -----



# República de Colombia

Pág. No 43

811924



Aa017270460

15. Invertir los fondos recaudados por cualquier concepto siguiendo al efecto las instrucciones que señale el Consejo de Administración.
16. Actuar como Secretario de actas en las reuniones de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración.
17. Colaborar con el Consejo de Administración en la elaboración del reglamento o los reglamentos internos sobre ruidos, trasteos, utilización de bienes y servicios comunes, etc. Teniendo en cuenta los principios orientadores que consagra la Ley 675 de 2.001.
18. Solemnizar o protocolizar las reformas del reglamento de administración de la propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios y aquellos actos o documentos para los cuales se requiera esta formalidad.
19. Cobrar judicial o extrajudicialmente, las cuotas o recaudos que adeuden los propietarios morosos.
20. Tomar las medidas necesarias y conducentes para evitar la ocupación de unidades privadas
21. en contravención a lo dispuesto en el presente reglamento.
22. Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguro contra incendio y terremoto, por el valor de la edificación y de los bienes de propiedad común.
23. Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes comunes así como por la seguridad, salubridad y tranquilidad de los habitantes de la copropiedad y propender por su armónica convivencia.
24. Custodiar los títulos de propiedad de la copropiedad, los planos arquitectónicos, técnicos y de propiedad horizontal, y demás documentos que hagan relación al uso de la misma.
25. Ejercer las demás funciones que le corresponden dada la naturaleza de su cargo y aquellas que le sean encomendadas por la Asamblea General de Propietarios o por el Consejo de Administración.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO : REVISOR FISCAL.** - La copropiedad deberá contar con un Revisor Fiscal, elegido por la Asamblea General de Copropietarios para períodos de un (1) año, reelegible y removible en cualquier momento. El Revisor Fiscal deberá ser contador público con matrícula profesional vigente, y no podrá ser copropietario, ni tener vínculos comerciales o cualquier otra circunstancia que

pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones con el Administrador o los miembros del Consejo de Administración.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL.-** Son funciones del Revisor Fiscal:

- a) Prescribir el sistema de contabilidad que se debe llevar en la administración.
- b) Revisar y controlar las operaciones, negocios, pagos, ingresos, correspondencia, actas, inventarios, libros y comprobantes de los distintos órganos de administración de la copropiedad, velando para que se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración.
- c) Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas del Administrador, recomendando o no la aprobación del balance y del presupuesto que presente el Administrador a la Asamblea y dar cuenta a la misma si advierte irregularidades en la administración.
- d) Autorizar, con su firma los balances y estados financieros que presente el Administrador.
- e) Participar con voz pero sin voto en las reuniones de la Asamblea General o del Consejo de Administración, cuando fuere citado a ellas.
- f) Efectuar arqueos periódicos de los fondos de la persona jurídica.
- g) Las demás previstas en la ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la ley 675 de 2001 y en este reglamento de propiedad horizontal.

**CAPITULO V**

**CUENTAS SEGUROS Y MULTAS**

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: CUENTAS BANCARIAS.-** El Consejo de Administración autorizará al Administrador para abrir las cuentas bancarias necesarias, para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, fondo de imprevistos y fondo de reserva y le fijará los requisitos de giro.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: PERÍODO PRESUPUESTAL DE ADMINISTRACIÓN.-** Salvo disposición en contrario por parte de la Asamblea de Copropietarios, el periodo presupuestal de la administración tendrá vigencia de un año, contado a partir del primero (1º) de enero hasta el treinta y uno (31) de



## República de Colombia

Pág. № 45



Aa017270461

diciembre del año inmediatamente siguiente. Los ingresos de la administración de propiedad horizontal provienen de las siguientes fuentes: \_\_\_\_\_

1. De las contribuciones o cuotas mensuales de administración pagadas por los copropietarios para cancelar los gastos ordinarios y ocasionales con base en el cuadro coeficientes de copropiedad. -----
2. De las contribuciones extraordinarias impuestas a los copropietarios o residentes.
3. De los rendimientos que produzcan las inversiones que la comunidad haga. -----
4. De las demás fuentes que resulten de la aplicación de indemnizaciones, intereses, sanciones pecuniarias, etcétera, contempladas en el presente reglamento.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: SEGUROS.**— La Copropiedad deberá estar asegurada contra incendio y terremoto por la cuantía que fijará anualmente la Asamblea General de Propietarios. Si ésta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho Consejo incurriere también en esta omisión, el Administrador cuidará siempre de renovar el seguro contra incendio y terremoto en cuantía suficiente para que cubra la totalidad de las zonas comunes de la copropiedad. Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los propietarios de acuerdo con los índices de copropiedad.

**PARÁGRAFO PRIMERO. SEGURO DE BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.**- En el evento de que el seguro contratado por la administración no cubra los bienes comunes de uso exclusivo, cada propietario a quien se le asignó dicho bien común de uso exclusivo, estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto de dicho bien asignado a su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro.

**PÁRÁGRAFO SEGUNDO: INSUFICIENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN.** Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, la Asamblea, con una mayoría del cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, decidirá si es del caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de todos los copropietarios a fin de completar la reconstrucción; si no se aprueba esta contribución extraordinaria se distribuirá la indemnización en proporción al derecho de cada cual, según la tabla de coeficientes de copropiedad, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: INVENTARIOS Y BALANCES.- El último día de

febrero de cada año, el Administrador cortará las cuentas del año vencido y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará por conducto del Consejo de Administración a consideración de la Asamblea General de Propietarios en su reunión ordinaria siguiente. -----

## CAPITULO VI

### DISPOSICIONES VARIAS

#### ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: DISPOSICIONES VARIAS.- -

- 1- El dominio de todas las unidades privadas de la copropiedad se transfieren como cuerpo cierto a cada propietario o adquiriente. -----
- 2.-Todas las unidades privadas y aún los bienes comunes de uso exclusivo, se gravan con servidumbre de acceso para efectos de revisión, mantenimiento y reparación de las instalaciones generales de energía, acueducto y alcantarillado o cualquier otro tipo de instalación que las atraviese. -----
- 3- El solo hecho de que una persona natural o jurídica adquiera el dominio o cualquier otro derecho real, o la tenencia en arrendamiento o a cualquier título de unidades privadas, hará presumir que conoce y se obliga a respetar el presente reglamento. -----
- 4.-El Administrador deberá contratar los seguros contra incendio y terremoto de zonas comunes, a más tardar dentro del mes siguiente a su nombramiento por el Consejo de Administración, y será su deber mantenerlos vigentes. -----
- 5.-Mientras exista la copropiedad, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los bienes de propiedad común y no podrán efectuar modificaciones en el diseño de las fachadas interiores o exteriores de la misma. -----

#### ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: REGISTRO INDIVIDUAL DE LAS UNIDADES

**PRIVADAS.-** El Administrador abrirá y llevará actualizado un Libro de Registro Individual de cada una de las unidades privadas, en el cual anotará su descripción física y jurídica lo mismo que los datos sobre la escritura de adquisición de la propiedad, nombre del propietario, su domicilio y su teléfono, o quién represente sus derechos, poderes, revocatorias, y en general, todo acto o contrato que tenga por objeto dicha unidad privada. Los propietarios o adquirentes de derechos reales sobre unidades privadas están obligados a informar oportunamente al Administrador sobre cualquier hecho que deba hacerse constar en el Libro de Registro Individual



AaQ17270462

## de las Unidades Privadas

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.**.- Además de las sanciones establecidas en la

Ley o en este Reglamento, el incurir en las prohibiciones o el incumplimiento de las obligaciones, consagradas en la Ley o en el presente Reglamento, diferentes de las que tengan origen pecuniario, por parte de los propietarios o tenedores de un bien privado de la copropiedad o terceros, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal; a la imposición de las siguientes sanciones por parte del Consejo de Administración y comunicadas por el Administrador para su ejecución:

- a) Publicación en lugares de amplia circulación de la Copropiedad de la lista de infractores, con indicación expresa del hecho o acto que originó la sanción. —
- b) Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento, no superiores cada una a dos (2) veces el valor de las expensas comunes necesarias mensuales vigentes, las cuales sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. —
- c) Restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales. —

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Dan origen a la imposición de las sanciones previstas en este artículo el incumplimiento de las obligaciones y la violación a las prohibiciones contempladas en este Reglamento. Las sanciones indicadas en los literales a) y c) de este artículo no podrán imponerse por más de un mes, salvo en los casos en que haya una conducta reincidente, en las que podrán imponerse hasta por tres (3) meses.

**PARÁGRAFO TERCERO:** -La sanciones previstas en los literales a) y c) podrán imponerse frente a faltas calificadas como leves. —

**PARÁGRAFO CUARTO:**-Las sanciones previstas en el literal b) se impondrán frente a faltas calificadas como graves o en aquellos casos de reincidencia en las leves.

## ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: COMPETENCIA PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.- Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el

Consejo de Administración. Para su imposición se respetará el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Las sanciones se impondrán mediante resolución del Consejo de Administración, debidamente motivada, y después de haber sido oido el presunto infractor. Al aplicar la sanción, el Consejo de Administración deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Será nula toda sanción que no contenga la motivación.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.**- El procedimiento previo para que el Consejo de Administración proceda a imponer una de las sanciones antes señaladas a los propietarios de bienes privados, sus tenedores o terceros, dentro de los parámetros generales establecidos en la Ley 675 de 2.001 es:

- a) Conocida la infracción por informe de algún propietario o tenedor de bienes privados, por apreciación directa del Administrador, miembros del Consejo de Administración o a petición de cualquier persona que se considere lesionada en el ejercicio de los derechos derivados del presente Reglamento, corresponde al Administrador solicitar por escrito al presunto infractor las explicaciones sobre el daño o infracción cometida sobre los bienes comunes de la Copropiedad, sobre bienes privados que lo integran o sobre otro u otros propietarios o tenedores de bienes privados.
- b) Recibida la comunicación del Administrador, es obligación del supuesto infractor responder por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, aportando las pruebas que considere conveniente.
- c) La no respuesta del infractor a los cargos formulados sin justificación alguna de su parte, supone la aceptación de los hechos o daños que se le imputan.
- d) Una vez en poder del Administrador la respuesta del infractor, o vencido el término anterior sin haber recibido respuesta, le corresponde convocar de inmediato al Consejo de Administración para que estudie y evalúe los documentos recibidos y, si lo estima conveniente, podrá solicitar la ampliación de las pruebas presentadas o que se adicionen nuevas pruebas que permitan la aclaración de los hechos.



e) Aclarados los hechos, el Consejo de Administración si considera que hay lugar a ello, procederá a imponer una de las sanciones previstas en este Reglamento, para lo cual deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

f) De la decisión adoptada se debe dar a conocer el Administrador y por intermedio de éste al o los interesados mediante comunicación - que se entregará personalmente. Dicha decisión deberá surtirse por parte del Consejo de Administración dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes. \_\_\_\_\_

g) El Administrador deberá comunicar por escrito al propietario sancionado la decisión del Consejo, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. \_\_\_\_\_

h) El propietario sancionado podrá interponer recurso de reposición ante el mismo Consejo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación escrita de la resolución que imponga la sanción. El Consejo deberá resolver la reposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación del recurso. Contra esta decisión no es factible interponer ningún otro recurso al interior de la Copropiedad.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: IMPUGNACIÓN.**- El propietario o tenedor sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: INFRACCIONES.**- Se consideran faltas graves por parte de los propietarios y tenedores de bienes privados que dan lugar a imponer las máximas sanciones por parte del Consejo de Administración: -----

1. La no asistencia a las convocatorias de Asamblea ordinarias y extraordinarias, lo cual generará una sanción correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de la expensa o cuota ordinaria de administración de la correspondiente unidad privada. ---
2. Realizar modificaciones en los bienes privados o comunes sin el cumplimiento previo de los procedimientos establecidos en el presente Reglamento. -----
3. Realizar modificaciones en los bienes privados que afecten los muros

estructurales o comunes sin autorización del propietario inicial o en su momento de la Asamblea de Copropietarios. En el evento que ello ocurra deberá asumir los daños y perjuicios que ello genere a la copropiedad o a los demás copropietarios respecto de sus bienes privados, sin perjuicio de las acciones legales que se puedan adelantar en su contra. Al incurrir en esta conducta, perderá de inmediato las garantías que corresponden al constructor. -----

4. La utilización, ocupación, alteración o modificación de áreas, bienes o elementos considerados bienes comunes en el presente Reglamento, incluyendo los muros estructurales en forma arbitraria y sin autorización del propietario inicial o de la Asamblea de Copropietarios en su momento. -----

5. No acatar las disposiciones o requerimientos de la Asamblea General de Propietarios, del Consejo de Administración o de la Administración. -----

6. La reincidencia por más de dos (2) veces en atentar dentro de los bienes privados o en las áreas consideradas genéricamente bienes comunes contra la moral y las buenas costumbres, así como propiciar en forma reiterada escándalos o peleas que alteren la tranquilidad de los demás usuarios de la Copropiedad. -----

7. El residente propietario o tenedor a cualquier título de un bien privado que haga escándalo o genere ruido a altas horas de la noche. -----

8. Destinar los bienes privados o comunes a fines diferentes a los establecidos en este Reglamento -----

9. El desconocimiento de normas y prohibiciones encaminadas a garantizar la seguridad, tranquilidad e integridad de los bienes que conforman la copropiedad, así como de los residentes y tenedores. -----

**PARÁGRAFO:** Las demás infracciones a este Reglamento o el incumplimiento a los demás deberes como propietarios se tendrán por faltas leves para lo cual bastará el requerimiento de la Asamblea de Copropietarios, el Consejo de Administración y el Administrador. Si el infractor es reincidente en la conducta o no acata el requerimiento realizado, su conducta se convierte en falta grave, debiendo aplicarse el procedimiento y sanciones establecidos en este Reglamento para las mismas. -----

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO: EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES.** - El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. -----



## ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO: INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

**PECUNIARIAS.-** El retardo o incumplimiento en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, compensaciones o de las multas e indemnizaciones de que trata este Reglamento, causará intereses de mora a la mayor tasa corriente certificada por la Superintendencia Financiera, a partir de la fecha en que se haya hecho exigible cada cuota, multa o indemnización, sin que al efecto se necesite previo requerimiento o declaración en mora. Para estos efectos, las cuotas ordinarias se causan el primero (1º) de cada mes y deben pagarse dentro de los siguientes diez (10) días corrientes; las cuotas extraordinarias se causan el día en que sean decretadas y serán pagadas antes de la fecha máxima indicada en el documento pertinente; las indemnizaciones o multas se causan en la fecha de la resolución que las impone y deberán ser pagadas antes de la fecha máxima indicada para ello en dicha disposición. Para el cobro judicial de los aportes, cuotas en mora, etcétera, deberá acompañarse certificación del Administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. Cuando por omisión de los deberes asignados a cada copropietario en este reglamento, la copropiedad tuviese que hacer gastos diferentes a los ordinarios, sea en los bienes comunes, o en las unidades privadas, sea en pagos o indemnizaciones a favor de terceras personas, al propietario responsable se le cobrarán las expensas así ocasionadas más un recargo indemnizatorio que determinará la Asamblea General de Propietarios.

**PARÁGRAFO:** Los pagos hechos por los copropietarios se aplicarán en su orden (a)

la cancelación de las deudas por los siguientes conceptos: \_\_\_\_\_

a) Intereses de mora \_\_\_\_\_

b) Sanciones o multas \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

c) Cuotas extraordinarias \_\_\_\_\_

d) Cuotas ordinarias \_\_\_\_\_

## ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO: DEL FONDO DE IMPREVISTOS.- La

copropiedad constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual será del uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes. -

1. El Administrador abrirá una cuenta exclusiva en una entidad financiera reconocida, para el control y manejo de los recursos de dicho fondo.
2. Los recursos del fondo de imprevistos se destinarán exclusivamente para

eventualidades o expensas imprevistas de la copropiedad, previa aprobación de la Asamblea General o facultades expresas en el siguiente numeral del presente reglamento al Administrador.

3. El Administrador podrá disponer de los recursos del fondo de imprevistos sin previa aprobación de la Asamblea General, pero aprobado previamente por el Consejo de Administración, cuando el imprevisto no de espera de reunir aquel órgano de dirección, hasta por un monto de diez salarios mínimos legales mensuales vigentes (10 SMLMV), toda erogación superior a este monto debe ser aprobada por Asamblea General de Propietarios con un quórum del cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes copropiedad representados en esa respectiva Asamblea.

Cuando los recursos del fondo de imprevistos alcancen un monto disponible del cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año, podrá la Asamblea suspender dicho cobro y reactivarlo cuando el Administrador o un número plural de copropietarios que represente cuando menos el cinco por ciento (5%) de los coeficientes de propiedad lo soliciten.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO: REPARACIONES Y RECONSTRUCCIONES DE LAS CONSTRUCCIONES QUE INTEGRAN LA COPROPIEDAD.**- Además de lo estipulado en este reglamento, para las reparaciones de los bienes comunes de la copropiedad, en caso de reconstrucción parcial o total, deberá tenerse en cuenta.

Se procederá a la reconstrucción en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro de la copropiedad fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.
2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro fuere superior a ese setenta y cinco por ciento (75%), la Asamblea General de Propietarios 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 propiedad.

**PARÁGRAFO:** Las indemnizaciones provenientes de seguros de la copropiedad se destinarán a la reconstrucción de éste en cuanto fuere posible, salvo acuerdo unánime en contrario de los propietarios. En caso de que de la copropiedad no sea



reconstruida, el valor de las indemnizaciones se distribuirá entre los propietarios en proporción a sus coeficientes de propiedad.

En el caso de que las indemnizaciones de los seguros no cubran la totalidad del gasto de la reparación, las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo a sus coeficientes de propiedad. \_\_\_\_\_

En caso de existir hipotecas, cuando se reconstruya la copropiedad, total o parcialmente, subsistirán éstas en las condiciones anteriores, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

## ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO: EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD

**HORIZONTAL.-** Serán causales de extinción de la propiedad horizontal las siguientes:

- a) La destrucción o el deterioro total de la copropiedad, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del mismo, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con este reglamento.
- b) La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos.
- c) La orden de autoridad judicial o administrativa.

**PARÁGRAFO:** En caso de demolición o destrucción total de la copropiedad, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre bienes privados.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO: DIVISIÓN DE LOS BIENES.**– Registrada la escritura de extinción de la Propiedad Horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes en lo posible deberán ser objeto de división en un plazo no superior a un (1) año. Para tales efectos, cualquiera de los propietarios, el Administrador o el liquidador, podrán solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente o que se vendan para distribuir su producto entre los propietarios de bienes privados, a prorrata de los Coeficientes de Copropiedad, después de pagar el pasivo.

Se preferirá la división de los bienes comunes si no se deprecian con el fraccionamiento, siempre que las normas urbanísticas así lo permitan; en caso

contrario, las normas aplicables para la división de los bienes comunes inmuebles serán las previstas en el Capítulo III Título XXXIII del Libro cuarto (4º) del Código Civil y las normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen.

#### **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO: LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA**

**JURÍDICA.**- Registrada la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en los artículos anteriores, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. El liquidador que nombre la Asamblea puede ser el Administrador, quien debe presentar a dicho Órgano de Administración para su aprobación la cuenta final de liquidación, la cual deberá registrarse ante la Alcaldía Menor o la Entidad donde se inscribió como persona jurídica.

El liquidador deberá informar a los acreedores del estado de liquidación en que se encuentra la persona jurídica, una vez disuelta, mediante aviso que se publicará en un periódico que circule regularmente en el lugar de su domicilio y que se fijará en un lugar visible del Condominio.

La Asamblea se reunirá en las fechas indicadas en este reglamento para las sesiones ordinarias; así mismo, cuando sea convocada por el Liquidador.

El pago de las obligaciones se hará observando las disposiciones legales sobre prelación de créditos. Cuando haya obligaciones condicionales se hará una reserva adecuada en poder del liquidador para atender dichas obligaciones si llegaren a hacerse exigibles, las cuales se distribuirán entre los copropietarios en caso contrario.

Pagado el pasivo externo, se distribuirá el remanente de los activos entre los copropietarios a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La distribución se hará constar en acta en que se exprese el nombre de los copropietarios, el valor de sus correspondientes porcentajes y la suma de dinero o los bienes que reciba cada uno a título de liquidación. La Asamblea aprobará la liquidación con la mitad más uno ( $\frac{1}{2}+1$ ) de los porcentajes representados en la reunión, siempre que haya quórum para deliberar. El acta se protocolizará en una Notaría de la ciudad de Bogotá. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.



# República de Colombia

Pág. No 55

111924



**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO: INCORPORACIÓN.-** Este Reglamento se entenderá siempre incorporado en todos los contratos suscritos en relación con la Persona Jurídica, con los inmuebles que la integran y con la administración de la Propiedad Horizontal, y obliga no sólo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de su propia naturaleza. -----

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO: REFORMAS AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Corresponde únicamente a la Asamblea General de Propietarios decidir y aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal, con el voto favorable mínimo del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de la copropiedad, con las formalidades exigidas por la Ley. -----

**PARÁGRAFO:** Mientras no se haya efectuado la enajenación y entrega de la totalidad de unidades privadas que integran la copropiedad, para cualquier reforma del Reglamento se deberá contar con la autorización expresa del PROPIETARIO INICIAL, sin importar el porcentaje de copropiedad que éste represente. -----

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO: REGIMEN LEGAL.-** Se declaran incorporadas a este reglamento todas las disposiciones contenidas en la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001 y las disposiciones legales concordantes, así como las Resoluciones que en el futuro expida la Asamblea General de Propietarios que lo adicionen, modifiquen o parcialmente lo deroguen, siempre y cuando no sean contrarias a las disposiciones legales que rijan la materia. -----

Cuando no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado dentro del articulado del presente reglamento, se aplicarán los ordenamientos que por ley o decretos regulen casos análogos y en su defecto, deberá convocarse a la Asamblea General de Propietarios con el fin de que se determine la solución a aplicar. -----

## CAPITULO VII

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO TERCERO: ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL:**

Mientras el órgano competente no elija al Administrador definitivo de la copropiedad, ejercerá como tal la sociedad CONSTRUCTORA GRUPO AIB SERFININM S.A.S., en su condición de constructor del Conjunto, quien podrá contratar con un tercero delegado para tal fin y para las demás funciones que se determinan en este

COPIA SIMPLE  
NOTARIA 38

1024102589347474

24/03/2014

Gaudiano S.A.S  
Notaría 38

Reglamento. El Constructor o su Delegado, elaborará un presupuesto provisional que regirá hasta tanto se celebre la Asamblea General y se apruebe el presupuesto. Las expensas comunes determinadas en dicho presupuesto serán de obligatorio pago y serán exigibles por vía ejecutiva, para lo cual bastará la certificación que en ese sentido emita el Administrador. No obstante lo indicado en este Artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los Coeficientes de Copropiedad, cesará la gestión del Constructor del Proyecto como Administrador Provisional. ----- Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el Constructor del proyecto deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la copropiedad, para que la Asamblea General de Propietarios se reúna y proceda a nombrar el Administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el Constructor nombrará al Administrador definitivo, lo informará a la copropiedad y hará entrega de toda la documentación relacionada con la misma -----

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO. ENTREGA DE ZONAS COMUNES:** El Constructor CONSTRUCTORA GRUPO AIB SERFININM S.A.S. entregará los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la copropiedad, tales como los elementos estructurales, accesos, rampas y escaleras, cubiertas, etc. de manera simultánea con la entrega de los bienes privados según las actas correspondientes. -----

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la copropiedad, tales como la portería, salón Comunal, zonas verdes, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General de Propietarios o en su defecto al Administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, para lo cual el Constructor informará mediante comunicación escrita enviada por correo certificado con destino al Administrador y a la Asamblea de Copropietarios, indicando la fecha y hora de entrega de estas zonas. La entrega incluirá los documentos garantía de equipos expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los bienes comunes deberán coincidir con los señalados



# República de Colombia

Pág. No 57

11924



Aa017270467

en el proyecto aprobado y con los indicados en este Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si llegada la fecha de entrega de los bienes comunes de uso y goce general, el Administrador o las personas designadas por la Asamblea de Copropietarios para verificar la entrega, si así lo hubiere hecho o si ésta no los designó; no se presentaren o se negaren a recibir dichos bienes, el Constructor procederá a dejar constancia de ello en acta suscrita por él y dos testigos, realizando una grabación detallada en video de las condiciones en que se encuentran los bienes comunes de uso y goce general, documento que junto con el acta señalada, procederá a protocolizar ante Notario junto con las copias de los planos señalados y las garantías de las máquinas que hacen parte de la copropiedad, expresando que los originales de esas garantías y de las copias de los planos; quedarán a disposición de la copropiedad en la oficina del Constructor, cumpliendo así con el deber de entrega de estas zonas, en los términos de la Ley 675 de 2001. De lo ocurrido y del trámite adoptado, dará aviso escrito a la Asamblea de Copropietarios y al Administrador y de la escritura de protocolización remitirá copia a la Secretaría Distrital del Hábitat, Subsecretaría de Inspección, vigilancia y control de vivienda.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO: AUTORIZACIÓN VALLAS PROMOCIONALES.** - EL CONSTRUCTOR se reserva el derecho de instalar en zonas comunes de la Copropiedad, vallas promocionales del proyecto. Estos derechos los tendrán hasta que termine la comercialización de todas las unidades privadas que conforman la copropiedad. Por la instalación de las vallas no tendrá que pagar suma alguna a la copropiedad. También podrá entregar o enviar volantes puerta a puerta a los copropietarios con información sobre la obra, boletines, clientes referidos, etc.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEXTO: CIRCULACIÓN TRANSITORIA.** - Durante el periodo de construcción total de la copropiedad, el Constructor se reserva el derecho de transitar por las áreas comunes, así como el personal y demás elementos y maquinaria que necesite, para la construcción, adecuación y modificación del mismo, así como de las zonas comunes, hasta su terminación y entrega.

**PROPIEDAD HORIZONTAL:** La copropiedad se construye sobre un lote de terreno Lote número dos (#2), de la manzana veintiuno (21), de la urbanización La Alhambra, identificado con la Matrícula Inmobiliaria número 50C-107366, sobre el cual se levanta el Edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1**, localizado en la **TRANSVERSAL 56 # 105-37** de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., tiene un área de cuatrocientos cinco metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados (405.60 M<sup>2</sup>). -----

La copropiedad denominada Edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1**

**PROPIEDAD HORIZONTAL** consta de: -----

**Unidades Privadas:** -----

Veintiséis (26) oficinas -----

**Bienes Comunes:** La copropiedad cuenta con: -----

-Veintinueve (29) cupos de parqueo, de los cuales dieciocho (18) en duplicador, son para el uso exclusivo de los propietarios de unidades privadas a las cuales les sea asignado ese uso. Adicionalmente cuenta con trece (13) cupos de parqueo para visitantes, de los cuales cuatro (4) son en duplicador y dos (2) se cancelan al IDU, según resolución 2838 del 31 de octubre de 2013; y quince (15) bicicleteros.

- Zonas comunes de circulación, ascensor peatonal y vehicular, cuarto eléctrico, plataformas duplicadoras de parqueaderos, escaleras de emergencia, recepción, sala de espera, salón comunal, baño de discapacitados, antejardín, patio, baterías de baños, cuarto eléctrico. -----

#### **CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD:**

El Edificio se desarrolla en ejecución de los planos arquitectónicos, estructurales, y estudio de suelos, aprobados por la Curaduría Urbana N° 2 de Bogotá D.C, bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de buena calidad. Cuenta con los servicios públicos requeridos para su idónea habitabilidad e instalados de acuerdo con los reglamentos de las empresas respectivas suministradoras. Goza de luz y ventilación adecuadas para cada tipo de área y demás condiciones de higiene, requeridas al respecto. Son pues óptimas sus características de salubridad, seguridad y decoro, acordes con su destinación, con las exigencias de la técnica y con las disposiciones urbanísticas y sobre construcción vigentes para la ciudad de Bogotá D.C., así como las disposiciones



# República de Colombia

Pág. No 61



Aa017270469

existentes sobre la materia, el ambiente y en general la calidad de vida. Tanto las unidades privadas como las zonas comunes gozan de suficiente iluminación y ventilación natural. El Conjunto está dotado de todos los servicios públicos y sistemas de distribución y drenajes técnicamente construidos. La construcción cumple con todas las normas legales vigentes sobre la materia.

## HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LA INTERESADA

El suscrito Notario Treinta y Ocho (38) del Círculo de Bogotá, en uso de las atribuciones contempladas en el Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983 y en virtud que el Doctor **FELIPE GONZALEZ PAEZ** en su calidad de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO P.A. CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1**, tiene registrada su firma en ésta Notaría **AUTORIZA** que el presente instrumento sea suscrito por las personas fuera del recinto Notarial en las Oficinas de las Entidades que representan.

**ADVERTENCIA PARA TODOS LOS COMPARCIENTES QUE EXTIENDAN Y OTORGUEN INSTRUMENTOS, SEGÚN ART.34 C.N., LEY 190 DE 1995, LEY 333 DE 1996 Y LEY 365 DE 1997.** Los Comparecientes bajo la gravedad del juramento manifiestan clara y expresamente que todos los dineros, bienes muebles e inmuebles contenidos en este instrumento fueron adquiridos por medios y actividades licitas. Así como el dinero con el que se efectúa el pago de los gastos notariales.

**SE ADVIRTIÓ** al(a los) otorgante(s) de esta escritura de la **obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto**, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le(s) pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto (Artículo 35 decreto ley 960 de 1.970).

Se advierte igualmente la necesidad de diligenciar los espacios en blanco correspondientes a la información personal y de trabajo consignado en el espacio destinado para la firma de los suscriptores del instrumento público, con el objeto de confrontar la información solicitada con el contenido de la escritura previo a la autorización de la misma.

En consecuencia, la notaría no asume ninguna responsabilidad por error o

inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del (los) otorgante (s) y del notario.

En tal caso, de la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por el(los) que intervino(eron) en la iniciativa y sufragada por el(los) mismo(s) (Artículo 102 decreto ley 960 de 1.970).

ESTA ESCRITURA FUE ELABORADA EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL

**NÚMEROS: -**

Aa017270439- Aa017270440- Aa017270441- Aa017270442- Aa017270443-  
Aa017270444- Aa017270445- Aa017270446- Aa017270447- Aa017270448-  
Aa017270449- Aa017270450- Aa017270451- Aa017270452- Aa017270453-  
Aa017270454- Aa017270455- Aa017270456- Aa017270457- Aa017270458-  
Aa017270459- Aa017270460- Aa017270461- Aa017270462- Aa017270463-  
Aa017270464- Aa017270465- Aa017270466- Aa017270467- Aa017270468-  
Aa017270469- Aa016504728-

**ADVERTÍ** a los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro de la venta, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha del otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

Leído el presente instrumento público por los comparecientes manifestaron su conformidad con el contenido lo aprobaron en todas sus partes y en constancia de



## República de Colombia

Pág. No 63

QR  
Aa016504728

su asentimiento lo firman con el suscrito notario que lo autorizo con mi firma -----

RETENCIÓN EN LA FUENTE. ARTÍCULOS 20 y 64 LEY 0075 de 1986

.....	\$	Exento
DERECHOS NOTARIALES .....	\$	49.000
SUPERINTENDENCIA .....	\$ -	4.850
FONDO NACIONAL DEL NOTARIADO.	\$	4.850
IVA .....	\$	78.272

DECRETO 1681 DE SEPTIEMBRE 16 DE 1.996, modificado por el DECRETO 3432 DE SEPTIEMBRE 19 DE 2.011, NUEVAMENTE MODIFICADO POR EL DECRETO 0188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2.013 Y RESOLUCIÓN 0641 DEL 23 DE ENERO DE 2.015.

## OTORGANTES

FELIPE GONZALEZ PAEZ

C.C. 19.361/474

En su calidad de Representante Legal de la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vecera y administradora del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO B.A.

CIENCIAS TIC EMPRESARIALES

DIRECCION OFICINA:

TELEFONO OFFICINA:

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

COPIA SIMPLE  
NOTARIA 38

THEORY

1129-1130

CONTENTS



MIGUEL ANGEL PARRA

C.C. 79.600.776 de Bogotá D.C.

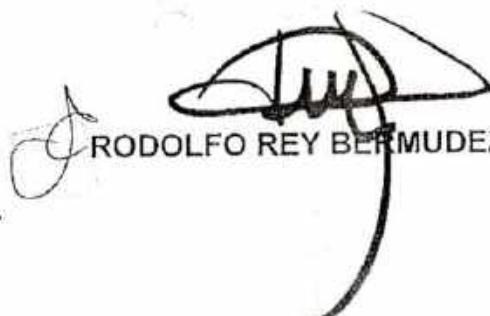
En su calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA GRUPO AIB SERFININM S.A.S., quien obra en su calidad de constructor, promotor y responsable del proyecto edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1**

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

DIRECCION OFICINA: Calle 106 #54-93 OFC 205

TELEFONO OFICINA: 5333022.

EL(LA) NOTARIO(A) TREINTA Y OCHO 38 E  
DEL CÍRCULO DE BOGOTA D.C.



RODOLFO REY BERMUDEZ



HDEZ

201512447 / MARTHA HDEZ

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEPTIMO: REFORMAS AL REGLAMENTO POR EL PROPIETARIO INICIAL:** Con el propósito de corregir errores que se puedan presentar en el presente Reglamento, precisar el alcance del mismo, realizar ajustes técnicos arquitectónicos, estructurales, de diseño y/ o jurídicos al proyecto por decisión del propietario inicial, del Constructor o por solicitud de las Entidades competentes, EL PROPIETARIO INICIAL se reserva la facultad de aclarar, adicionar o reformar el presente Reglamento de propiedad Horizontal, y reformar la licencia, para lo cual se entenderá que cuenta con la autorización irrevocable de los futuros propietarios, y de la copropiedad misma, autorización que se ratifica con la aceptación y sometimiento de estos al presente Reglamento, quienes imparten desde ya mandato expreso al PROPIETARIO INICIAL, para que realice esas reformas sin necesidad de acudir a Asamblea de copropietarios. Sin perjuicio de lo anterior, la modificación, adición o aclaración que debe estar amparada en la obtención de las licencias que aprueben los ajustes del caso, cuando ello se requiera. También está facultado el PROPIETARIO INICIAL para otorgar la escritura de constitución de servidumbre a favor de CODENSA, en escritura posterior, sin que requiera para ello autorización alguna de la Asamblea o de los copropietarios individualmente considerados.

En este momento comparece **MIGUEL ANGEL PARRA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.600.776 de Bogotá D.C. en su calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA GRUPO AIB SERFININM S.A.S. y manifiesta en su calidad de constructor, promotor y responsable del proyecto Edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**:

-Reconoce y acepta que ni EL FIDEICOMISO, ni FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA son constructores, promotores, comercializadores, supervisores, gerentes del proyecto o de obra, ni intervenientes del proyecto inmobiliario denominado Edificio **CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**, en consecuencia, expresamente reconoce y acepta que ni el fideicomiso ni FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA son responsables por los trámites adelantados para la obtención de la aprobación de las licencias de urbanismo, construcción y relacionadas, determinación de áreas comunes y privadas del proyecto, alinderamiento, fórmulas de cálculo de



## República de Colombia

Pág. No 59

QR  
Aa017270468

coeficientes, ni demás aspectos técnicos o jurídicos que hayan posibilitado la viabilidad para su obtención, por lo cual con la suscripción de este instrumento público expresamente reconoce y acepta que todos los aspectos y conceptos antes señalados son de responsabilidad directa y exclusiva de la sociedad que está representando en su calidad de gerente, constructor y promotor del proyecto. -----

-Que es exclusiva responsabilidad de la sociedad que representa, el trámite para la obtención de las reformas a la licencia y al proyecto, como quiera que de manera autónoma e independiente ha adelantado las diligencias y procedimientos necesarios para tal fin. Sin perjuicio de lo anterior, de manera expresa reconoce que los documentos presentados para la aprobación y modificación del proyecto, cumplen en un todo la normatividad vigente.

-Que es exclusiva responsabilidad de la sociedad que representa en su calidad de gerente, constructor y promotor del proyecto, el contenido del presente reglamento de propiedad horizontal y en particular la definición de áreas, linderos, coeficientes y demás aspectos del proyecto, así como la entrega de zonas privadas y comunes por eso asume directamente las reclamaciones por terceros, devoluciones en registro, desenglobes catastrales y demás aspectos ligados al mismo. -----

- En todo caso de la sociedad que representa en su calidad de gerente, constructor y promotor del proyecto se obliga a salir a la defensa de la fiduciaria, el fideicomiso o la copropiedad que se constituya en desarrollo del proyecto, no solo por saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios y demás reclamaciones, frente a quienes se transfieran las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto y frente a las autoridades de cualquier orden y terceros a cualquier título, con ocasión del trámite de las mencionadas licencias, permisos, y urbanismo realizado. -

-Que el diseño y estructuración del proyecto y especificaciones constructivas adelantadas, así como la determinación de áreas útiles, planos y licencias de urbanismo y construcción, propiedad horizontal, alinderamiento, áreas comunes y privadas y relacionados, se ajustan en un todo a la normatividad vigente sobre la materia y a las exigencias de las autoridades competentes sobre el particular. -----

## “MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO”

La copropiedad denominada Edificio CIENT6 TORRE EMPRESARIAL ETAPA 1