

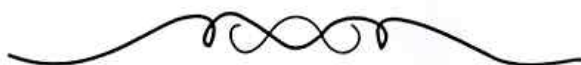
**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**



NOTARIA VEINTITRES

DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.

CARRERA 13 No. 27-94/96 PBX: 336 26 17 - 336 21 00 - 336 74 06/19



PRIMERA

Copia de la Escritura Pública No. 1,671

de fecha 13 de MAYO de 2,003

C O N T R A T O

MADIFICACION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

OTORGANTES

EUDORO PEREGLINO DIAZ RODRIGUEZ

MATRICULA INMOBILIARIA No. _____ ZONA: _____

DIRECCION: _____

WILLY VALEK MORA
NOTARIO

1671326

WK 7311843



NR. 1.671

ESCRITURA PUBLICA N°

MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UNO = = =

FECHA DE OTORGAMIENTO: MAYO 13 /2033

OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTITRÉS (23)

DE BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN:

MATRICULA INMOBILIARIA : Folio de Mayor Extensión 50C-453734 ; Folios Individuales : 50C-101992, 50C-101993, 50C-101994, 50C-101995, 50C-101996, 50C-101997, 50C-101998, 50C-101999, 50C-102000, 50C-102001, 50C-102002, 50C-102003, 50C-102004, 50C-102005, 50C-102006, 50C-102007, 50C-102008, 50C-102009, 50C-102010, 50C-102011, 50C-102012, 50C-102013, 50C-102014, 50C-102015, 50C-102016, 50C-102017, 50C-102018, 50C-102019, 50C-102020, 50C-102021, 50C-102022, 50C-102023, 50C-102024, 50C-102025, 50C-102026, 50C-102027, 50C-102028, 50C-102029, 50C-102030, 50C-102031, 50C-102032, 50C-102033, 50C-102034, 50C-102035, 50C-102036, 50C-102037, 50C-102038, 50C-102039, 50C-102040, 50C-102041, 50C-102042, 50C-102043, 50C-102044, 50C-102045, 50C-102046, 50C-102047, 50C-102048, 50C-102049, 50C-102050, 50C-102051, 50C-102052, 50C-102053, 50C-102054, 50C-102055, 50C-105056, 50C-102057, 50C-102058, 50C-102059, 50C-102060, 50C-102061, 50C-102062, 50C-102063, 50C-102064, 50C-102065, 50C-1071992, 50C-1071993, 50C-1071994, 50C-1071995, 50C-1071996, 50C-1071997, 50C-1071998, 50C-1071999, 50C-1072000, 50C-1072001, 50C-1072002, 50C-1072003, 50C-1072004, 50C-1072005, 50C-1072006, 50C-1072007, 50C-1072008, 50C-1072009, 50C-1072010, 50C-1072011, 50C-1072012, 50C-1072013, 50C-1072014, 50C-1072015, 50C-1072016, 50C-1072017, 50C-1072018, 50C-1072019, 50C-1072020, 50C-1072021, 50C-1072022, 50C-1072023, 50C-1072024, 50C-1072025, 50C-1072026, 50C-1072027, 50C-1072028, 50C-1072029, 50C-1072030, 50C-1072031, 50C-1072032, 50C-1072033, 50C-1072034, 50C-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

1072035, 50C-1072036, 50C-1072037, 50C-1072038, 50C-1072039,	
50C-1072040, 50C-1072041, 50C-1072042, 50C-1072043, 50C-	
1072044, 50C-1072045, 50C-1072046, 50C-1072047, 50C-1072048,	
50C-1072049, 50C-1072050, 50C-1072051, 50C-1072052, 50C-	
1072053, 50C-1072054, 50C-1072055, 50C-1072056, 50C-1072057,	
50C-1072058, 50C-1072059, 50C-1072060, 50C-1072061, 50C-	
1072062, 50C-1072063, 50C-1072064, 50C-1072065, 50C-1072066,	
50C-1072067, 50C-1072068, 50C-0172069, 50C-1072070, 50C-	
1072071	
UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ()	
NOMBRE O DIRECCIÓN: LOCAL AV. CALLE 13 NO. 9 - 25, LOCAL AV.	
CALLE 13 NO. 9 - 39; LOCAL AV. CALLE 13 NO. 9 - 47; LOCAL	
AV. CALLE 13 NO. 9 - 59; OFICINAS NUMEROS 201, 202, 203,	
204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 301, 302, 303, 304, 305,	
306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 401,	
402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413,	
414, 415, 416, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509,	
510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 601, 602, 603, 604, 605,	
606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 701,	
702, 703 EDIFICIO FEDERACIÓN AVENIDA CALLE 13 NUMERO 9-	
25/39/43/47/59 DE BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL. -----	
DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA	
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	
CÓDIGO 0331	VALOR DEL ACTO
0331- MODIFICACION AL REGLAMENTO	
DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO	
" FEDERACION "	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	DOCUMENTO
DE: EUDORO PEREGRINO DIAZ RODRIGUEZ	C.C. 72.031

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital, Departamento, de	
Cundinamarca, República de Colombia, a los	TRECE = =
(13) días del mes de mayo del año dos mil tres (2003) al	

372

WK 7311844

3



despacho de la Notaría Veintitrés (23)
del Círculo de Bogotá, cuyo Notario

Titular es el Doctor WILLY VALEK MORA

= = = = =

compareció (con minuta escrita y
diskette) el Señor EUDORO PEREGRINO
DIAZ RODRIGUEZ, mayor de edad,

domiciliado en Bogotá Distrito Capital, identificado con la
cédula de ciudadanía número 72.031 expedida en Bogotá D.C.,
en su condición de administrador del Edificio " FEDERACION
", debidamente facultado por la Asamblea General de
Copropietarios, lo que es acreditado con acta de la última
Asamblea donde se le confiere facultades para la firma de la
presente escritura pública de modificación de reglamento de
propiedad horizontal y manifestó: -----

PRIMERO: Que para los efectos consagrados en la Ley 675 de
Agosto 3 de 2001, declara que el inmueble localizado en la
Avenida Calle trece (13) número nueve veinticinco / treinta y
nueve / cuarenta y tres / cuarenta y siete / cincuenta y
nueve (9 - 25 / 39 / 43 / 47 / 59) de la actual
nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá Distrito Capital,
denominado Edificio " FEDERACION ", fue constituido en
propiedad horizontal mediante escritura pública número
ochocientos ochenta y ocho (888) del primero (1º.) de Abril
de mil novecientos ochenta y siete (1987) otorgada en la
Notaría veintitrés (23) del Círculo de Bogotá Distrito
Capital. -----

SEGUNDO: Que la citada escritura pública a que hace
referencia el numeral anterior fue inscrita en la Oficina de
Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., dentro de
los Folios de Matrícula Inmobiliaria individuales que se
desprenden del siguiente Folio de Mayor Extensión 50C- 453734
Folios Individuales : 50C-101992, 50C-101993, 50C-101994,

50C-101995, 50C-101996, 50C-101997, 50C-101998, 50C-101999,
50C-102000, 50C-102001, 50C-102002, 50C-102003, 50C-102004,
50C-102005, 50C-102006, 50C-102007, 50C-102008, 50C-102009,
50C-102010, 50C-102011, 50C-102012, 50C-102013, 50C-102014,
50C-102015, 50C-102016, 50C-102017, 50C-102018, 50C-102019,
50C-102020, 50C-102021, 50C-102022, 50C-102023, 50C-102024,
50C-102025, 50C-102026, 50C-102027, 50C-102028, 50C-102029,
50C-102030, 50C-102031, 50C-102032, 50C-102033, 50C-102034,
50C-102035, 50C-102036, 50C-102037, 50C-102038, 50C-102039,
50C-102040, 50C-102041, 50C-102042, 50C-102043, 50C-102044,
50C-102045, 50C-102046, 50C-102047, 50C-102048, 50C-
102049, 50C-102050, 50C-102051, 50C-102052, 50C-102053,
50C-102054, 50C-102055, 50C-105056, 50C-102057, 50C-102058,
50C-102059, 50C-102060, 50C-102061, 50C-102062, 50C-102063,
50C-102064, 50C-102065, 50C-1071992, 50C-1071993, 50C-
1071994, 50C-1071995, 50C-1071996, 50C-1071997, 50C-1071998,
50C-1071999, 50C-1072000, 50C-1072001, 50C-1072002, 50C-
1072003, 50C-1072004, 50C-1072005, 50C-1072006, 50C-1072007,
50C-1072008, 50C-1072009, 50C-1072010, 50C-1072011, 50C-
1072012, 50C-1072013, 50C-1072014, 50C-1072015, 50C-1072016,
50C-1072017, 50C-1072018, 50C-1072019, 50C-1072020, 50C-
1072021, 50C-1072022, 50C-1072023, 50C-1072024, 50C-1072025,
50C-1072026, 50C-1072027, 50C-1072028, 50C-1072029, 50C-
1072030, 50C-1072031, 50C-1072032, 50C-1072033, 50C-1072034,
50C-1072035, 50C-1072036, 50C-1072037, 50C-1072038, 50C-
1072039, 50C-1072040, 50C-1072041, 50C-1072042, 50C-1072043,
50C-1072044, 50C-1072045, 50C-1072046, 50C-1072047, 50C-
1072048, 50C-1072049, 50C-1072050, 50C-1072051, 50C-1072052,
50C-1072053, 50C-1072054, 50C-1072055, 50C-1072056, 50C-
1072057, 50C-1072058, 50C-1072059, 50C-1072060, 50C-1072061,
50C-1072062, 50C-1072063, 50C-1072064, 50C-1072065, 50C-
1072066, 50C-1072067, 50C-1072068, 50C-0172069, 50C-1072070,
50C-1072071. -----



TERCERO: Que conforme al Artículo sexto (6) de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 cuando se aprobó el proyecto y se elevó a escritura pública el anterior reglamento de propiedad horizontal junto con éste se presentó para su protocolización la siguiente

documentación: -----

- a.) Proyecto de División. -----
- b.) Memoria Descriptiva. -----
- c.) planos de áreas y arquitectónicos. -----
- d.) Licencia de Construcción. -----

CUARTO: Que el presente reglamento modifica en su totalidad la parte normativa del reglamento de propiedad horizontal al que fuera sometido el Edificio " FEDERACION " mediante escritura pública número ochocientos ochenta y ocho (888) del primero (1º.) de Abril de mil novecientos ochenta y siete (1987) otorgada en la Notaría veintitrés (23) del Círculo de Bogotá Distrito Capital., en aplicación de lo establecido en el Art. 86 de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001. -----

El texto del Nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio " FEDERACION " aprobado por la asamblea general de copropietarios con el quórum reglamentario, es el siguiente:

CAPITULO I. OBJETO NORMATIVIDAD Y ALCANCE. ARTICULO 1º.-

OBJETO: El presente reglamento de propiedad horizontal, consagra los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados; derechos y obligaciones de los propietarios o sus causahabientes a cualquier título sobre el terreno y los demás bienes comunes del Edificio " FEDERACION " ubicado en la Avenida Calle trece (13) número nueve veinticinco / treinta y nueve / cuarenta y tres / cuarenta y siete / cincuenta y nueve (9 - 25 / 39 / 43 / 47 / 59) de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá Distrito



Capital, con el fin de garantizar la seguridad y convivencia pacífica en los inmuebles que integran el edificio sometidos al régimen de propiedad horizontal. -----

El presente reglamento respeta la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, se ajusta a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente, regula lo correspondiente a la dirección y administración de la persona jurídica, establece los coeficientes, contribución a las expensas comunes, solución de conflictos, sanciones; así mismo regula la forma de extinguir la propiedad horizontal al igual que su reconstrucción.-----

El Edificio " FEDERACION ", es una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.-----

ARTICULO 2º.- NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS: La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación es Edificio " FEDERACION ", de conformidad con lo establecido en la Ley 675 del 3 de Agosto 2001, tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio en relación con las actividades propias de su objeto social, según lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.-----

ARTICULO 3º.- EFECTOS: Las disposiciones de este reglamento del cual, hace parte integral los planos, el proyecto de división de la propiedad y la memoria descriptiva, tendrán

379

WK 7311846

7



fuerza obligatoria, tanto para los propietarios del inmueble o sus causahabientes, como para los tenedores a cualquier título de cualesquiera de los bienes privados en que se divide el edificio. En toda operación que indique transferencia del dominio o

constitución de cualquier otro derecho o mera cesión o título legítimo de uso o disfrute sobre un bien privado, se entiende incorporadas las disposiciones de este reglamento.-----

ARTICULO 4°.- DISPOSICIONES: Se declaran incorporadas a este reglamento todas las disposiciones de la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001, y las normas que la adicionen, modifiquen o parcialmente la deroguen. Cuando no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado dentro de los artículos del presente reglamento se aplicarán los ordenamientos que en las disposiciones legales rijan para materias análogas.-----

CAPITULO II. DENOMINACION Y DETERMINACION DEL INMUEBLE.

ARTICULO 5°.- DESTINACION DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR: La destinación de las unidades privadas es para oficinas y locales comerciales deben cumplir las disposiciones de uso vigente en el Distrito Capital, conforme a lo autorizado por la Oficina de Planeación Distrital, sus propietarios tienen la obligación de usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de la edificación, producir actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.-----

ARTICULO 6°.- NOMBRE Y DETERMINACION DEL INMUEBLE: El edificio comercial materia del presente reglamento de



propiedad horizontal, se denomina Edificio " FEDERACION ", conforme consta en la escritura pública número ochocientos ochenta y ocho (888) del primero (1º.) de Abril de mil novecientos ochenta y siete (1987) otorgada en la Notaría veintitrés (23) del Círculo de Bogotá Distrito Capital., se encuentra ubicado en la Avenida Calle trece (13) número nueve veinticinco / treinta y nueve / cuarenta y tres / cuarenta y siete / cincuenta y nueve (9 - 25 / 39 / 43 / 47 / 59) de la Avenida Jiménez de Quesada de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá Distrito Capital. Registro Catastral número trece nueve / dos (13 - 9 /).- Tiene un área o extensión superficiaria de ochocientos ochenta y cinco metros cuadrados con noventa y cuatro decímetros de metro cuadrado (885.94 M2), o mil trescientos ochenta y cuatro varas cuadradas con veintiocho centésimas de vara cuadrada (1.384.28 V2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

NORTE: En una longitud de treinta y nueve metros sesenta y siete centímetros (39.67 mts.), con la Avenida Jiménez de Quesada de esta ciudad.- SUR: En longitud de dieciocho metros dieciocho centímetros (18.18 mts.) y tres metros cuarenta y tres centímetros (3.43 mts.) con propiedad que es o fue del señor Name Basil y Sucesores del Doctor Manuel Castillo;- Doce metros treinta y ocho centímetros (12.38 mts.) tres metros nueve centímetros (3.09 mts.) y un metros ochenta y seis centímetros (1.86 mts.), en línea quebrada con propiedad que son o fueron del señor Carlos Crane y la señora Samper Valencia de Fernández.- ORIENTE: En una longitud de dos metros setenta y seis centímetros (2.76 mts.) y ocho metros ochenta y cuatro centímetros (8.84 mts.) en línea quebrada con propiedad que es o fue de la señora Samper Valencia de Fernández y cuatro metros diecinueve centímetros (4.19 mts.), cinco metros veintiún centímetros (5.21 mts.) y

WK 7311847



siete metros nueve centímetros (7.09 mts.) en línea quebrada, con propiedades que son o fueron de la señora Samper Valencia de Fernández y el Edificio Crane de propiedad que es o fue del señor Carlos Crane.- OCCIDENTE: En una longitud de diecisiete metros treinta y

cuatro centímetros (17.34 mts.) con propiedad que es o fue del señor Name Basil.- -----

Sobre este lote de terreno se construyó el Edificio que consta de un (1) sótano, primer (1°.) piso, mezzanine, segundo (2°.), tercero (3°.), cuarto (4°.), quinto (5°.), sexto (6°.) y séptimo piso, con un área total aproximada construida de cinco mil cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados con doce decímetros cuadrados (5.452.12 M2), el cual está dividido en cuatro (4) locales y setenta y siete (77) oficinas de propiedad privada.- La edificación se levantó de acuerdo con los planos presentados y aprobados por la Secretaría de Obras Públicas Distritales, ON ochocientos setenta y siete (ON 877) de Abril veinte (20) de mil novecientos cincuenta y uno (1.951), y de acuerdo con la Licencia de Construcción expedida por esa entidad. -----

CAPITULO III. DE LOS BIENES COMUNES . ARTICULO 7°.- CLASES DE BIENES : El edificio " FEDERACION ", objeto de este reglamento, ha sido creado y construido para someterlo al régimen de propiedad horizontal, de tal manera que sus propietarios serán dueños exclusivos de sus unidades privadas y partícipes en la copropiedad de los bienes de dominio común, en las proporciones que se establecen en el presente reglamento. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su unidad de dominio privado y comunero en los bienes afectados al dominio común. -----

En los planos de propiedad horizontal que se anexaron al

anterior reglamento de propiedad horizontal y citados inicialmente, los bienes comunes se distinguen con rayas a cuarenta y cinco grados (45°) . -----

ARTICULO 8°.- BIENES COMUNES: Son aquellas partes del edificio sometidos al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la edificación, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, que tienen el carácter de tal por su misma naturaleza o por mandato expreso de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001, además de aquellos que tienen la calidad de comunes por disponerlo así este reglamento. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley y en el presente reglamento. -----

ARTICULO 9°.- DETERMINACION DE LOS 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 solar o lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación, con una cabida aproximada de ochocientos ochenta y cinco metros cuadrados con noventa y cuatro decímetros cuadrados (885.94 M2) -----

2.) El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicios, en él realizadas. 3.) Los cimientos y fundiciones que inician la estructura de la edificación. -----

4.) Los entrepisos o placas de concreto, los muros de fachada, tanto internos como externos, los muros medianeros entre unidades privadas y demás elementos que forman la estructura de la edificación. 5.) Las instalaciones generales de energía desde el punto de conexión a las redes de la

123

1671

WK 7311848

11

3



empresa de energía eléctrica hasta la entrada de cada unidad privada. 6.)

Las instalaciones de acueducto desde el punto de conexión a las redes de la empresa de acueducto y alcantarillado hasta la entrada de cada unidad privada.

7.) Las instalaciones generales de

teléfono desde el punto de conexión a la red de la empresa de teléfonos hasta la entrada de cada unidad privada. -----

8.) Las instalaciones y lámparas para energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes. -----

9.) Las puertas principales con todos sus accesorios. -----

10.) Las bajantes de aguas lluvias y negras. -----

11.) Los ascensores con todas sus instalaciones y máquinas.

12.) EN EL SOTANO: Las siguientes zonas construidas: -----

El buitrón de ventilación, el depósito, las escaleras, el foso de los ascensores, el horno crematorio, el cuarto de máquinas, los contadores, los muros de carga, perimetrales, de contención y las columnas, toda esta unidad con un área total aproximada de ciento noventa y cinco metros cuadrados con ciento sesenta y cinco milímetros de metro cuadrado (195.165 M2). -----

13.) PRIMER PISO: La unidad formada por el hall de entrada, hall de ascensores, los ascensores, escalera, baño y streep de teléfonos, la portería, la administración los buitrones de ventilación, el patio, las zonas de acceso a los locales, las fachadas, muros y columnas, toda esta unidad con un área total aproximada de doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados con novecientos cinco milímetros de metros cuadrado (254.905 M2). -----

14.) MEZZANINE: La unidad formada por los ascensores, los buitrones de ventilación, los muros y las columnas, toda esta

unidad con un área total aproximada de cuarenta metros cuadrados con trescientos setenta y cinco milímetros cuadrados (40.375 M2).- -----

15.) SEGUNDO PISO: La unidad formada por el hall y las escaleras, los ascensores y el hall de ascensores, los corredores número uno (1) y dos (2) de acceso a las oficinas, el hall de servicios, la zona de tintos, el cuarto de aseo, el depósito, los baños de damas y caballeros, las fachadas, muros y columnas, toda esta unidad con un área total aproximada de ciento ochenta y un metros cuadrados con tres decímetros cuadrados (181.03 M2).- -----

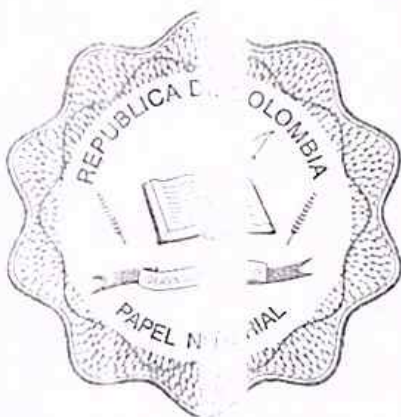
16.) TERCER PISO: La unidad formada por el hall y las escaleras, el hall de ascensores, los ascensores, el cuarto de aseo, el cuarto de tableros, los baños de damas y de caballeros, los baños número uno (1) y dos (2), el corredor de acceso a las oficinas, las fachadas, muros y columnas, tomada esta unidad con un área total aproximada de doscientos tres metros cuadrados con dos decímetros cuadrados (203.02 M2).- -----

17.) CUARTO PISO: La unidad formada por el hall y las escaleras, el hall de ascensores, los ascensores, el cuarto de aseo, el cuarto de tableros, los baños de damas y de caballeros, los baños número uno (1) y dos (2), el corredor de acceso a las oficinas, las fachadas, muros y columnas, tomada esta unidad con un área total aproximada de doscientos tres metros cuadrados con dos decímetros cuadrados (203.02 M2).- -----

18.) QUINTO PISO: La unidad formada por el hall y las escaleras, el hall de ascensores, los ascensores, el cuarto de aseo, el cuarto de tableros, los baños de damas y de caballeros, los baños número uno (1) y dos (2), el corredor de acceso a las oficinas, las fachadas, muros y columnas, tomada esta unidad con un área total aproximada de

1671

WK 7311850



doscientos tres metros cuadrados con dos
decímetros cuadrados (203.02 M2).- -----

19.) SEXTO PISO: La unidad formada por
el hall y las escaleras, el hall de
ascensores, los ascensores, el cuarto de
aseo, el cuarto de tableros, los baños
de damas y de caballeros, los baños

número uno (1) y dos (2), el corredor de acceso a las
oficinas, las fachadas, muros y columnas, tomada esta unidad
con un área total aproximada de doscientos tres metros
cuadrados con dos decímetros cuadrados (203.02 M2).- -----

20.) SEPTIMO PISO: La unidad formada por la sala de máquinas
de los ascensores, el hall de ascensores, el hall de acceso a
las oficinas, el hall y las escaleras, el baño, y las
fachadas muros y columnas, toda esta unidad con un área total
aproximada de ochenta y cuatro metros cuadrados (84.00 M2).- -----

AREAS COMUNES LIBRES: -----

21.- Terrazas número uno (1) y dos (2), sobre el mezzanine,
con un área total aproximada de doscientos veintisiete metros
cuadrados con cuarenta y dos decímetros cuadrados (227.42
M2), y el buitrón de ventilación con un metro cuadrado
veintidos decímetros cuadrados (1.22 M2). -----

22.- Terraza número uno (1) y dos (2) sobre el sexto (6°.)
piso con un área total aproximada de quinientos trece metros
cuadrados setenta decímetros cuadrados (513.70 M2). -----

23.- Cielito sobre el piso séptimo (7°.) con un área total
aproximada de ochenta y cuatro metros cuadrados (84.00 M2). -

24.- Todos aquellos bienes sobre los cuales ninguno de los
propietarios pueda invocar dominio exclusivo por no haberle
sido expresamente adjudicado. -----

ARTICULO 10°.- DESTINACION : Los locales están destinados
para establecimientos comerciales. Las oficinas están
destinadas para establecimientos profesionales o comerciales.

Cada propietario usará su respectiva unidad de propiedad privada en la forma prevista en este reglamento y en consecuencia, no podrá destinarla o hacerla servir para usos diferentes a los establecidos en este Artículo.

Tal restricción rige igualmente para los arrendatarios y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o goce de su respectiva unidad de propiedad privada.

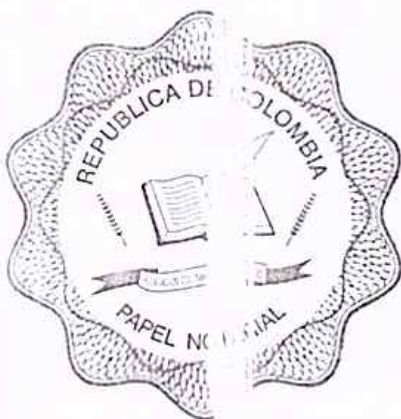
ARTICULO 11°.- ALTURAS UTILES.- Los locales tienen una altura útil en el sótano de tres metros setenta y cuatro centímetros (3.74 mts.) En el primer piso es variable, máxima de cuatro metros setenta y un centímetro (4.71 mts.) y mínima de dos metros (2.00 mts.) y en el Mezzanine una altura de dos metros cincuenta y un centímetro (2.51 mts.) Las oficinas tienen una altura de dos metros setenta y dos centímetros (2.72 mts.) en todos los pisos.

ARTICULO 12°.- USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada propietario podrá, servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios.

En su uso los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar.

ARTICULO 13°.- LIMITE DEL DOMINIO SOBRE BIENES COMUNES: Los bienes, elementos y zonas que tengan la calidad de comunes, en ningún caso son susceptibles de ser enajenados en forma separada de los bienes de propiedad privada o dominio particular, pero la asamblea general de copropietarios podrá autorizar con el voto favorable de un número plural que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad, la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se refiera a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la

WK 7308662



transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura del edificio, ni contravenga disposiciones urbanísticas, ni ambientales. La contraprestación

económica obtenida será para el beneficio común de la copropiedad y se destinará al pago de expensas comunes del edificio o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general de copropietarios.-----

ARTICULO 14°.- DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES:

Previa autorización de las autoridades distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general de copropietarios con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser de dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. -----

ARTICULO 15°.- PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES

COMUNES NO ESENCIALES: La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública la cual, se protocolizará en acta de autorización por parte de la asamblea general de copropietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. -----

Una vez otorgada la escritura pública se registrará en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para abrir el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. ---

En la decisión de desafectar un bien común no esencial, se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad como efectos de la incorporación de nuevos bienes privados para el edificio. -----

En este caso, los coeficientes se calcularán con base en el área privada de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio. -----

ARTICULO 16°.- BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Los bienes comunes no necesarios para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso común limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.-

ARTICULO 17°.- REGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Los propietarios de los bienes privados a los que se les asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo precedente, quedarán obligados a:-----

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien común de uso exclusivo.-----
2. No cambiar su destinación.-----
3. Hacerse cargo 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 aun bajo su uso legítimo, por paso del tiempo.-----
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general de copropietarios.--

PARAGRAFO. Las mejoras necesarias, no contempladas en el numeral tercero (3°) del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.-----

WK 7308663



CAPITULO IV. RED DE SERVICIOS, PAGO DE
LOS MISMOS Y SEGUROS. ARTICULO 18º. - DE
LA ENERGIA ELECTRICA: Redes
independientes, con sus respectivos
contadores, para cada uno de los
Locales.- El servicio será pagado
independiente por cada local.- Los

Locales por no ser condomines ni de la escalera ni de los
ascensores, del cuarto de máquinas de los mismos, pasillos ni
pasillos, zonas de circulación y baños, no están obligados a
contribuir al pago de la energía de los mismos.-

El edificio tiene dos (2) contadores con redes independientes
distribuidos así. Uno (1) para el segundo piso y otro para el
resto del edificio, el cual incluye los servicios de ascensor
y zonas comunes.-

Por lo tanto para calcular la cuota parte que le corresponde
por este servicio a los copropietarios de las Oficinas, se
procederá de la siguiente manera:-

Al área total privada construida se le resta el área de los
locales y el resultado se divide por el área privada de cada
una de las oficinas así:-

Area Total Privada Construida:	3.884.565 M2
Local Av. Calle 13 No. 9-25	480.565 M2
Local Av. Calle 13 No. 9-39	432.38 M2
Local Av. Calle 13 No. 9-47	291.58 M2
Local Av. Calle 13 No. 9-59	391.77 M2 - 1.596.375 M2
Total	2.288.19 M2
Oficina No.	00.00 M2 =
	2.288.19 M2

El valor del servicio de energía de los dos (2) contadores
será prorrateado entre los propietarios de las oficinas. ---

ARTICULO 19º.- DEL ACUEDUCTO: Una red común para todo el
edificio.- El servicio respectivo será pagado en común y

proindiviso por todos los copropietarios de acuerdo con el coeficiente de copropiedad. -----

ARTICULO 20°.- DE LOS TELEFONOS: Redes independientes.- Cada unidad privada tendrá su línea telefónica independiente. ----

ARTICULO 21°.- SEGURO DE INCENDIO Y TERREMOTO: Será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata el presente reglamento, susceptibles de ser asegurados. -----

Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de los mismos en los casos que ésta sea procedente. -----

Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. -----

ARTICULO 22°.- OTROS SEGUROS: La asamblea general de copropietarios podrá acordar unánimemente el aseguramiento contra otros riesgos, caso en el cual cada propietario estará obligado a pagar, en la misma proporción determinada por los coeficientes de copropiedad, su cuota parte en las primas correspondientes.-----

CAPITULO V. DE LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD. ARTICULO 23°.-

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: De conformidad con lo establecido en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2.001, Los coeficientes de copropiedad determinarán lo siguiente:-----

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes. ---

2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.-----

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las

WK 7308664



expensas comunes, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. -----

Los coeficientes de copropiedad que se relacionan a continuación se calcularon con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con

respecto al área total privada como lo establece la citada Ley. -----

El cálculo de dichos índices se ha determinado asignando a la totalidad del área privada del inmueble, un valor convencional equivalente a cien (100) unidades. Este valor se divide en centésimas y se distribuye entre las unidades y áreas privadas en que se conforma el inmueble.-----

Con base en lo anterior, se le fija a cada unidad el siguiente valor:-----

TABLA DE COEFICIENTES

INMUEBLE	PORCENTAJE
Local Av. Calle 13 No. 9 - 25	12.37
Local Av. Calle 13 No. 9 - 39	11.125
Local Av. Calle 13 No. 9 - 47	7.505
Local Av. Calle 13 No. 9 - 59	10.09
Oficina No. 201	0.86
Oficina No. 202	3.44
Oficina No. 203	0.76
Oficina No. 204	0.76
Oficina No. 205	0.41
Oficina No. 206	0.53
Oficina No. 207	0.53
Oficina No. 208	1.39
Oficina No. 209	1.94
Oficina No. 210	0.72
Oficina No. 301	0.71



Oficina No.	302	0.73
Oficina No.	303	0.73
Oficina No.	304	0.92
Oficina No.	305	0.80
Oficina No.	306	0.61
Oficina No.	307	0.61
Oficina No.	308	0.61
Oficina No.	309	0.465
Oficina No.	310	0.61
Oficina No.	311	0.61
Oficina No.	312	0.61
Oficina No.	313	0.67
Oficina No.	314	1.08
Oficina No.	315	0.73
Oficina No.	316	1.05
Oficina No.	401	0.71
Oficina No.	402	0.73
Oficina No.	403	0.73
Oficina No.	404	0.92
Oficina No.	405	0.80
Oficina No.	406	0.61
X Oficina No.	407	0.61
Oficina No.	408	0.61
Oficina No.	409	0.465
Oficina No.	410	0.61
Oficina No.	411	0.61
Oficina No.	412	0.61
Oficina No.	413	0.67
Oficina No.	414	1.08
Oficina No.	415	0.73
Oficina No.	416	1.05
Oficina No.	501	0.71
Oficina No.	502	0.73

WK 7308665



Oficina No.	503	0.73
Oficina No.	504	0.92
Oficina No.	505	0.80
Oficina No.	506	0.61
Oficina No.	507	0.61
Oficina No.	508	0.61
Oficina No.	509	0.465
Oficina No.	510	0.61
Oficina No.	511	0.61
Oficina No.	512	0.61
Oficina No.	513	0.67
Oficina No.	514	1.08
Oficina No.	515	0.73
Oficina No.	516	1.05
Oficina No.	601	0.71
Oficina No.	602	0.73
Oficina No.	603	0.73
Oficina No.	604	0.92
Oficina No.	605	0.80
Oficina No.	606	0.61
Oficina No.	607	0.61
Oficina No.	608	0.61
Oficina No.	609	0.465
Oficina No.	610	0.61
Oficina No.	611	0.61
Oficina No.	612	0.61
Oficina No.	613	0.67
Oficina No.	614	1.08
Oficina No.	615	0.73
Oficina No.	616	1.05
Oficina No.	701	0.40
Oficina No.	702	0.40
Oficina No.	703	0.59



TOTAL	100.00%
ARTICULO 24°.- MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES: La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:-----	
1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.-----	
2. Cuando al edificio se adicionen nuevos bienes privados, producto de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.-----	
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio.-----	
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. -----	
CAPITULO VI. DE LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO . ARTICULO 25°.- DE LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Son causales de extinción de la propiedad horizontal:-----	
1. La destrucción o el deterioro total del edificio, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la edificación salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.-----	
2. 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. -----	
3. La orden de autoridad judicial o administrativa.-----	

WK 7308666



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

ARTICULO 26°.- PROCEDIMIENTO: La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales citadas en el artículo anterior, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de copropietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTICULO 27°.- DIVISION DE LA COPROPIEDAD: Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

Para tales efectos cualquiera de los copropietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

ARTICULO 28°.- LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA: Una vez

se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en el presente reglamento, se procederá a la disolución de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. -----

Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar su existencia y representación legal. -----

ARTICULO 29º.- DE LA RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO: Se procederá a la reconstrucción total, del edificio en los siguientes eventos: -----

1.- Cuando la destrucción o deterioro del edificio fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.-----

2.- Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. --

PARAGRAFO 1º. Las expensas de la reconstrucción del edificio estarán a cargo de todos los copropietarios de acuerdo con los coeficiente de copropiedad. -----

PARAGRAFO 2º. Reconstruido el edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. -----

ARTICULO 30º.- RECONSTRUCCION PARCIAL DEL EDIFICIO: Cuando la destrucción o deterioro afecte una parte del edificio el porcentaje de destrucción o deterioro corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en

WK 7308667



proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción.--

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el edificio ubicados en la parte

del edificio parcialmente destruida, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.-----

CAPITULO VII. DE LAS EXPENSAS, CONTRIBUCIONES Y RECURSOS PATRIMONIALES. ARTICULO 31º.- DE LAS EXPENSAS COMUNES: Los propietarios de los bienes privados están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo al coeficiente de copropiedad indicado para cada unidad privada en el presente reglamento. Para establecer el valor de la cuota o expensa común ordinaria mensual para cada uno de los bienes privados, se toma el valor total del presupuesto anual, se le aplica el coeficiente de copropiedad y se divide por doce (12), ajustando a múltiplos de mil, por exceso o por defecto. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.-----

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán

carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada de copropietarios en asamblea general. -----

ARTICULO 32°.- SOLIDARIDAD: Existirá solidaridad en el pago de las expensas entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio en caso de enajenación del bien. -----

Siempre y cuando el inmueble se encuentre al día en el pago de las expensas ordinarias, extraordinarias, sanciones y demás obligaciones pecuniarias, el administrador como Representante Legal de la copropiedad está obligado a entregar el paz y salvo para efectos de trámite de la escritura de transferencia de dominio del bien privado; en caso de no encontrarse a paz y salvo el bien, el administrador informará al Notario de tal circunstancia para hacer exigible el pago de las acreencias. -----

Será causal de mala conducta y motivo de cancelación del contrato el hecho de no expedir el paz y salvo, habiendo lugar a ello, lo cual se probará con la constancia dejada en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad. De todas maneras habrá solidaridad en el pago del nuevo propietario por las deudas que existan con el edificio. -----

Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. -----

ARTICULO 33°.- SECTORES Y MODULOS DE CONTRIBUCIÓN : El

WK 7308668



edificio " FEDERACION " en virtud a que se trata de un edificio de uso comercial creará la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón de su naturaleza,

destinación o localización, -----

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el presente reglamento de propiedad horizontal. -----

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual del edificio y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica. -----

ARTICULO 34°.- PROCEDIMIENTO EJECUTIVO: En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, solo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos.-----

ARTICULO 35°.- FONDO DE IMPREVISTOS: Para atender obligaciones o expensas imprevistas, se creará un fondo, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.-----

La asamblea podrá incrementar este porcentaje de acuerdo a las circunstancias, pero también podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general. -----

PARAGRAFO: El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. -

ARTICULO 36°.- INTERESES DE MORA Y PUBLICACION DE LISTA DE MOROSOS: El retardo en el incumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio, solo en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. La convocatoria a reuniones de asamblea ordinaria o extraordinaria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.-----

ARTICULO 37°.- FONDO DE RESERVA: Con el fin de mantener en

WIK 7308669



todo momento disponibilidad pecuniaria para atender a gastos ordinarios o extraordinarios urgentes, para suplir déficit de partidas presupuestales en menor cuantía, etcétera, se crea un fondo de reserva equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor

que por concepto de expensas comunes ordinarias decreta la asamblea general de copropietarios para el primer año; su valor lo pagarán todos los copropietarios en veinticinco (25) cuotas mensuales iguales establecidas por los coeficientes de copropiedad.- Estas sumas se recaudarán conjuntamente con las cuotas mensuales de administración o gastos comunes y no podrán quedar pendiente de pago por ningún concepto.

ARTICULO 38°.- INCREMENTO DEL FONDO DE RESERVA: El fondo de reserva se incrementará con los ingresos provenientes de interés demora previstos en este reglamento y con los superávit presupuestales que llegaran a presentarse, salvo que la asamblea general los absorba en el presupuesto siguiente.

ARTICULO 39°.- MANEJO DEL FONDO DE RESERVA.- El fondo de reserva se manejará mediante cuenta bancaria diferente a las demás que tenga la administración para ejecutar el presupuesto ordinario; pudiendo mantenerse también, en cajas de ahorro o corporaciones de ahorro y vivienda o similares, que permitan algún rendimiento para acrecentarlo, pero que den absoluta seguridad y liquidez a la vista.

ARTICULO 40°.- UTILIZACIÓN DEL FONDO DE RESERVA: Los pagos que con cargo al fondo de reserva haga la administración por el cumplimiento de las obligaciones de algún copropietario, causarán interés de mora que deberá pagar el copropietario moroso.- La asamblea general de copropietarios podrá autorizar expresamente la utilización de los dineros de este fondo en

mejoras a los bienes comunes. -----

ARTICULO 41º.- CARÁCTER JURIDICO DEL FONDO DE RESERVA: Las participaciones que corresponden a los copropietarios en el fondo de reserva, tienen el carácter de bienes comunes, y por consiguiente, siguen forzosamente el dominio sobre las respectivas unidades de propiedad privada y no son susceptibles de negociación independiente del dominio de tales unidades. -----

CAPITULO VIII. REGIMEN JURIDICO. ARTICULO 42º.- REGIMEN JURIDICO: Cada propietario es dueño exclusivo del área privada que le pertenece y comunero de los bienes comunes en proporción de su coeficiente de copropiedad. Podrá usar su respectiva unidad privada según la destinación prevista en este reglamento y enajenarla libremente junto con la cuota de dominio que le corresponde sobre los bienes de propiedad común; limitar o gravar el dominio; ceder la tenencia a título gratuito u oneroso; Etcétera; todo dentro de las limitaciones impuestas por la Ley y el presente reglamento.- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es inseparable del dominio uso y goce de su respectiva unidad de propiedad privada y, en consecuencia, queda comprendido en toda enajenación, limitación de dominio, gravamen real, embargo, cesión de la tenencia, etcétera, de la respectiva unidad de propiedad privada y podrán efectuarse estos actos con relación al derecho sobre los bienes comunes separadamente de la unidad privada que acceden. -----

ARTICULO 43º.- ESCRITURAS DE ENAJENACION DE UNA UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVADA: En toda escritura por medio de la cual se enajenare o traspasase la propiedad sobre una unidad de propiedad privada, deberá anexarse copia del presente reglamento de propiedad horizontal y dejarse constancia que el nuevo propietario o adquirente conoce y se obliga a cumplir las disposiciones del reglamento, el cual tiene

WK 7308671



fuerza obligatoria respecto de los
terceros adquirentes a cualquier título.

ARTICULO 44°.- CONTRATOS PRIVADOS Y
OBLIGACIONES DE OCUPANTES, TENEDORES Y
USUARIOS: En todo contrato privado de
arrendamiento, comodato, mera tenencia,
etc., sobre una unidad privada, se

dejará constancia de que el inquilino, tenedor, comoditario
etcétera, conoce y se obliga a cumplir el presente
reglamento, ya que éste obliga no solo a cada propietario,
sino a las personas que con él conviven, así como a las que
su nombre o a cualquier título ocupen, usen o gocen de la
respectiva unidad de propiedad privada; especialmente en
cuanto se refiere a los deberes y prohibiciones impuestos a
los propietarios y a las normas de convivencia que obliga la
Ley, este reglamento y las buenas costumbres. -----

ARTICULO 45°.- IMPUESTOS Y TASA: Los impuestos, tasa o
contribuciones que graven directamente cada unidad de
propiedad privada, serán pagadas por los respectivos
propietarios, como si se tratase de predios aislados. -----

ARTICULO 46°.- CONSERVACION, REPARACION Y MANTENIMIENTO DE
LAS UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA: Se harán de acuerdo a las
normas siguientes: A.- La conservación, reparaciones y
mantenimiento de cada unidad de propiedad privada, son a
cargo exclusivo de cada propietario.- B.- Cada propietario
está obligado a realizar todas aquellas obras de
conservación, reparaciones y mantenimiento que concierna a la
higiene, conservación y permanente utilidad de otras áreas
del edificio. Si por no realizarlas oportunamente
disminuyere, el valor del edificio, o se ocasionaren
molestias o se expusiere a algún peligro a los demás
propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.- C.-
Cuando las reparaciones que se hagan necesarias en una unidad



de propiedad privada sean indispensables para la existencia, seguridad o conservación de otras áreas de propiedad privada o común, el respectivo propietario está obligado a hacerlas dentro del plazo que le señale la administración; si así no lo hiciere, podrán ser ejecutadas por la administración, con derecho a repetir su importe contra el propietario obligado a ellas . -----

ARTICULO 47º.- CONSERVACION, REPARACIONES Y MANTENIMIENTO DE LAS ZONAS COMUNES: La conservación, reparaciones y mantenimiento de las zonas y bienes comunes, salvo las excepciones consagradas en el artículo siguiente de este reglamento, corresponden a todos los copropietarios del edificio, quienes están obligados a contribuir a ellas con una cuota proporcional de dinero liquidada según los coeficientes de copropiedad establecidos en éste reglamento para cada unidad privada. -----

ARTICULO 48º.- EXCEPCIONES A LA NORMA ANTERIOR DE ESTE REGLAMENTO: Los propietarios de los locales no son condóminos de las escaleras ni del ascensor; por consiguiente no están obligados a contribuir a los gastos de conservación, reparaciones y mantenimiento del ascensor, del cuarto de máquinas del mismo, de los halls, escaleras y zonas de circulación y baños de los pisos segundo al séptimo.- La conservación, reparaciones y mantenimiento de las zonas corresponden a los propietarios de todas las oficinas quienes están obligados a contribuir a ellos con una cuota proporcional de dinero liquidada en la forma siguiente:

CAPITULO IX. ORGANISMOS DE DIRECCION Y ADMINSTRACION.

ARTICULO 49º.- ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINSTRACION: La dirección y administración de la persona jurídica denominada Edificio "FEDERACIÓN",, corresponde a: -----

- 1.- Asamblea general de copropietarios. -----
- 2.- Consejo de administración. -----

WK 7308672



3.- Administrador. -----

4.- Revisor Fiscal. -----

CAPITULO X. ASAMBLEA GENERAL DE

PROPIETARIOS. ARTICULO 50°.- INTEGRACION

Y ALCANCE DE SUS DECISIONES: La asamblea

general está constituida por los

propietarios de bienes privados que a la

fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en éste reglamento. -----

Su asistencia puede ser personal o a través de sus representantes o delegados, la delegación o representación podrá hacerse mediante comunicación escrita dirigida al administrador o al presidente de la asamblea. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. -----

El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado indicado en el presente reglamento. -----

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio. -----

La asamblea es el órgano supremo de la administración, a través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios. -----

ARTICULO 51°.- NATURALEZA Y FUNCIONES: La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica denominada Edificio " FEDERACION ", y tendrá como funciones además de las establecidas en la Ley 675 del 3 de

Agosto de 2001, las siguientes: -----

- 1.- 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 la mayoría establecida en las normas legales. -----
- 2.- Aprobar las reformas al reglamento de administración de propiedad horizontal.-----
- 3.- Organizar la administración general del edificio y velar por el cumplimiento de las normas que rigen la propiedad horizontal. -----
- 4.- Crear, si lo considera necesario, organismos asesores o ejecutores de administración y dirección, designar sus miembros y asignarles funciones y periodo.-----
- 5.- Elegir y remover libremente al revisor fiscal y su suplente por el periodo de un (1) año, señalar la cuantía y forma de pago de su remuneración. -----
- 6.- Adoptar un reglamento interno de convivencia si a ello hubiere lugar el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios. -----
- 7.- Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que consideren necesarias o pertinentes. -----
- 8.- Autorizar al administrador para ejecutar actos o celebrar contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades. -----
- 9.- Acordar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias cuando hubiere lugar, destinadas a la administración, mantenimiento, conservación y reparación de las áreas, bienes y servicios de uso común, así como establecer las sanciones pecuniarias o limitaciones a la autorización de ciertos servicios que la asamblea determinará; a quienes incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijadas. -----

WK 7308673



10.- Crear los demás cargos que considere necesarios y fijarles su asignación.-----

11.- 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 propiedad

horizontal.-----

12.- Aprobar improbar, en cada asamblea ordinaria, el balance general de las cuentas y el informe del administrador. En caso de que el balance presentado no fuere aprobado, la asamblea formará de su seno una comisión o cuerpo plural para que examine las cuentas y rinda un informe en la fecha que ella señale para continuar la sesión; fenecerá entonces las cuentas y deducirá los alcances que resultaren.-----

13.- Estudiar, modificar si fuere el caso, y aprobar el presupuesto ordinario de gastos e ingresos correspondiente a lapso siguiente, y la forma y el término de pago de las cuotas correspondientes.-----

14.- Decidir sobre la utilización del fondo de reserva en las mejoras a los bienes comunes.-----

15.- Aprobar la ampliación del fondo de reserva, así como la formación de reservas adicionales y disponer la inversión y distribución de estas últimas.-----

16.- En caso de incendio o terremoto, resolver sobre la reconstrucción de edificio cuando a ello hubiere lugar, o si fuere el caso, decidir por unanimidad no emprenderla sino distribuir las indemnizaciones provenientes de este seguro.-----

17.- Decidir sobre el aseguramiento de otros riesgos diferentes de los de incendio y terremoto que obliga la Ley.

18.- Aprobar la celebración de contratos cuya cuantía exceda de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento del contrato.-----



19. Decidir las diferencias que ocurran entre los copropietarios, por una parte y el administrador por la otra.
 20. Elegir y remover los miembros del consejo de administración por el periodo de un año.-----
 21. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso y decidir en caso de duda sobre el carácter esencial o no de un bien común. -----
 22. Decidir la reconstrucción del edificio de conformidad con lo previsto en la Ley. -----
 23. Aprobar la disolución de la persona jurídica conformada por el edificio. -----
 24. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata este reglamento. -----
 25. Las demás funciones previstas en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal. -----
- ARTICULO 52º.- REUNIONES: La asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; con el fin de examinar la situación general del edificio, efectuar los nombramientos cuya elección corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. -----
- La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. -----
- La asamblea general, se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.-----

WIK 7308674



PARAGRAFO 1°. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no

presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. -----

PARAGRAFO 2°. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. -----

ARTICULO 53°.- EXHIBICION DE LIBROS: Durante los cinco (5) días hábiles anteriores a cada reunión ordinaria o extraordinaria, el administrador mantendrá los libros de cuentas con sus comprobantes respectivos, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los propietarios o de sus representantes debidamente acreditados durante las ocho (8) horas hábiles de cada día. -----

ARTICULO 54°.- PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: La asamblea será presidida por el propietario que designe la mayoría de los votos de los asistentes; su periodo será de un año, pudiéndose prorrogar tácitamente de año en año. También será elegido un suplente que ejercerá las funciones del presidente en caso de ausencia permanente o temporal de éste; su periodo será de un año, prorrogable de año en año. -----

ARTICULO 55°.- SECRETARIO DE LA ASAMBLEA: La asamblea tendrá un secretario elegido por mayoría de votos de los asistentes, quien además de autorizar la firma del presidente, estará encargado de elaborar las actas respectivas. El secretario podrá ser propietario o no, y actuará por el lapso que la asamblea establezca. En su ausencia lo suplirá un secretario

~~Ad-Hoc.~~-----

~~ARTICULO 56º.- REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, en las instalaciones del edificio a las dos pasado meridiano (2:00 P.M).~~-----

~~Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio sin perjuicio de lo previsto en este reglamento, para efectos de mayorías calificadas.~~-----

~~PARAGRAFO: 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.~~-----

~~ARTICULO 57º.- REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realiza, el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las dos pasado meridiano (2:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria inicial prevista para la asamblea de propietarios deberá dejarse constancia de lo establecido para la segunda convocatoria.~~-----

~~ARTICULO 58º.- REUNIONES NO PRESENCIALES: Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus~~

WK 7308675



representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio

empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. -----

PARAGRAFO: 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.-----

ARTICULO 59°.- DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA: Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. ---

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. -----

ARTICULO 60°.- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En los casos a que se refiere el presente reglamento de propiedad horizontal, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en

la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto de un mes. -----

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal del edificio y comunicarse a los copropietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

ARTICULO 61.- QUORUM Y MAYORIAS: Con excepción de los casos en que la ley y este reglamento exigen un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el presente reglamento de propiedad horizontal, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. -----

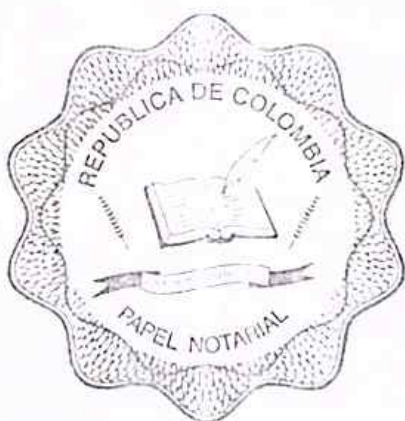
Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. -----

Las decisiones que se adopten en contravención al presente reglamento de propiedad horizontal o a la ley 675 del 03 de Agosto de 2.001 al respecto, serán absolutamente nulas. -----

ARTICULO 62.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio: ----

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. -----

WK 7308676



2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (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, cuando así lo haya solicitado un copropietario.-----

5. Reforma al reglamento de propiedad horizontal.-----

6. Desafectación de un bien común no esencial.-----

7. Reconstrucción del edificio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del total de la construcción.-----

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 el edificio.-----

10. Liquidación y disolución de la propiedad horizontal.-----

PARAGRAFO.- Las decisiones acá previstas no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría calificada del setenta por ciento (70%).-----

ARTICULO 63°.- ACTAS: Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.-----

En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas

deberán hacerlo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión, ya que en un lapso de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. -----

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. -----

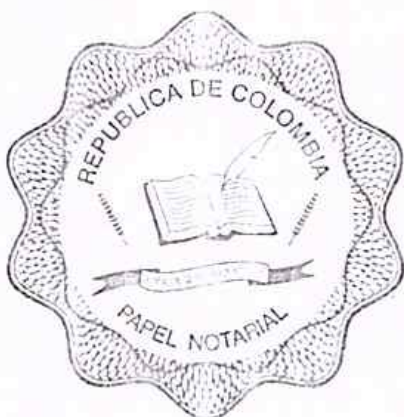
PARAGRAFO: Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde distrital o su delegado, quien de acuerdo a las disposiciones legales vigentes ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. -----

ARTICULO 64º.- **IMPUGNACIÓN DE DECISIONES:** El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. -----

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

PARAGRAFO: Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se imponen sanciones por Incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo

WK 7308677



dispuesto en el presente reglamento. ---

CAPITULO XI. DEL CONSEJO DE

ADMINISTRACIÓN. ARTICULO 65°.

OBLIGATORIEDAD: El Edificio " FEDERACION

", teniendo en cuenta que su uso es

comercial y está integrado por más de

treinta (30) bienes privados tendrá un

consejo de administración, que anualmente la asamblea de
copropietarios elegirá por votación escrita, mediante el
sistema de cuociente electoral, el cual estará conformado por
un número impar de tres (3) o más propietarios de las
unidades privadas respectivas, o sus delegados y sus
suplentes numéricos. ---

PARÁGRAFO. Los miembros del consejo e administración,
ejercerán sus cargos ad-honorem toda vez que actúan con un
mandato tendiente al bien común en el cual, deberán
inspirarse todas sus intervenciones y decisiones. ---

ARTICULO 66°.-QUÓRUM Y MAYORÍAS: Para las reuniones del
consejo de administración formará quórum la asistencia de la
mitad más uno de sus miembros, principal o suplente. ---

El consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al
mes en los días que el mismo señale, y extraordinariamente
cuando sea convocado con tal carácter por el administrador, a
iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de los miembros
del consejo; las sesiones serán presididas por el presidente
designado por el mismo consejo y actuará como secretario el
administrador quien en tal cargo se ocupará de las citaciones
a consejo. ---

ARTICULO 67°.- ACTAS DEL CONSEJO: De todas las reuniones del
consejo se dejará constancia en actas que se extenderán en un
orden cronológico en un libro de actas. En ellas deberá
dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos
que se lleguen en las reuniones, además de la indicación de

la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas actas deberán firmarse por el secretario y presidente del consejo. -----

ARTICULO 68º. - **FUNCIONES DEL CONSEJO:** El consejo de administración además de las funciones que le señale la asamblea tendrá las siguientes: -----

1.- Nombrar el administrador y su suplente por el periodo previsto en el presente reglamento. -----

2.- Actuar como delegatario de la asamblea general de propietarios para conocer y decidir todos los asuntos de la dirección de la administración de la comunidad que por razones legales o reglamentarias no les es posible decidir automáticamente al administrador o que en su urgencia no alcance a ser sometido a la asamblea. -----

3.- Actuar como organismo asesor o consultivo del administrador, cuando éste lo considere necesario. -----

4.- Autorizar al administrador para celebrar contratos cuya cuantía exceda de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, teniendo en cuentas las normas sobre el particular establecidas en éste reglamento. -----

5.- Supervisar la fiscalización administrativa y contable de la comunidad de copropietarios y dar cuenta de ella a la asamblea. -----

6.- Suplir las faltas absolutas o temporales del administrador. -----

7.- Adoptar el presupuesto anual de ingresos y egresos y la forma y el término de pago de las cuotas correspondientes, cuando por cualquier causa no la hiciere la asamblea general de copropietarios. -----

8.- Convocar a la asamblea general de copropietarios extraordinariamente, cuando lo considere necesario. -----

9.- En general, ejercer todas aquellas funciones que no estén asignadas a otros organismos administrativos y que la

WK 7308678



asamblea delegue en el consejo. -----

CAPITULO XII DEL ADMINISTRADOR, ARTICULO

69°. : NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR: La

representación legal y la administración

del Edificio " FEDERACION ",

corresponderán a un administrador

elegido por el consejo de

administración, en virtud de lo establecido en el Art. 60 de

la Ley 675 de 2001, para un periodo de (1) un año, pero

podrá ser reelegido y además, podrá ser persona natural o

jurídica. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de

sus funciones, se radican en cabeza del Edificio " FEDERACION

", siempre y cuando se ajusten a las normas legales y

reglamentarias.-----

El administrador responderá por los perjuicios que por dolo,

culpa leve o grave, ocasionen al Edificio " FEDERACION ", a

los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del

administrador en los casos de incumplimiento o

extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del

reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO 1°.- Para efectos de suscribir el contrato

respectivo de vinculación del administrador, actuará como

representante legal del edificio, el presidente del consejo

de administración. -----

PARÁGRAFO 2°.- Quien ejerza la administración directamente, o

por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin,

deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se

demonstrará en los términos del reglamento que para el efecto

expida el Gobierno Nacional. -----

PARAGRAFO 3°.- Si el Gobierno Nacional llegare a disponer la

constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las

obligaciones a cargo del administrador, el monto máximo

asegurable será equivalente al presupuesto de gastos para el

año en que se realiza la respectiva designación.-----

ARTICULO 70º.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata del Edificio " FEDERACION ", estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:-----

1.- Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.-

2.- Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio. -----

3.- Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio, las actas de la asamblea general y del consejo de administración.-----

4.- Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.--- -----

5.- Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio. -----

6.- Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio del edificio que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el presente reglamento de propiedad horizontal. -----

7.- Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos

WK 7308680



de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este reglamento. -----

8.- Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general,

cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. -----

9.- Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica del edificio. -----

10.- Representar judicial y extrajudicialmente al edificio "FEDERACION" y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. -----

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

12.- Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. -----

13.- Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. -----

14.- Llevar un libro de registro de propietarios donde



anotará el nombre, documento de identidad, dirección y teléfono de cada propietario; fecha y número de notaría del título de adquisición de cada propietario; las mutaciones de los gravámenes, contratos de administración, de arrendamientos, mera tenencia etc., de cada unidad; y las demás que sean pertinentes, tomando como base las comunicaciones escritas suministradas por los propietarios. El administrador tendrá por propietario o usuario al que figure registrado y por domicilio legal del mismo, el señalado en la información escrita de cada propietario. La falta de dicha comunicación, hará presumir válida la notificación verificada por carta recomendada o telegrama y dirigida a la respectiva unidad de propiedad privada .-----

15.- Llevar y custodiar el archivo de contabilidad del edificio, el cual junto con los libros de actas, deberán hacerse registrar en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. ---

16.- Poner a disposición de los copropietarios o de sus representantes autorizados, durante los cinco (5) días hábiles anteriores a cada reunión de la asamblea general, los libros y archivos de contabilidad, correspondencia, actas, etc., -----

17.- Contratar las pólizas de seguros que por mandato legal o convencional deban constituirse en procura de ampara los riesgos de incendio, terremoto y demás que se estimen conveniente.-----

18.- Vigilar y hacer cumplir las disposiciones consignadas en el manual de convivencia que se elabore y las demás normas de convivencia que existan en el presente reglamento de propiedad horizontal. -----

19.- Hacer por cuenta de la copropiedad los pagos que sean procedentes con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos. -----

20.- Hacer entrega a su sucesor de todos los documentos,

WK 7308681



libros, dineros y enseres de la comunidad, no pudiendo retener fondos del edificio en compensación de créditos suyos discutidos o litigiosos. -----

21.- Ejercer, en fin, con relación al inmueble, todas las actividades que no estándole prohibidas legal o

estatutariamente, se acostumbre a designar a los administradores de bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal; solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren de este reglamento. -----

22.- Las demás funciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios, que no se contrapongan a la ley. -----

PARAGRAFO 1º.- Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación de la persona jurídica del edificio. -----

PARAGRAFO 2º.- El cargo de administrador podrá ser o no remunerado; si lo es, la cuantía y forma de pago serán determinadas por la asamblea general. Esta decisión podrá ser delegada en el consejo de administración. -----

CAPITULO XIII. DEL REVISOR FISCAL. ARTICULO 71º.-

OBLIGATORIEDAD: El edificio " FEDERACION ", en virtud a que se trata de un edificio de uso comercial, estará obligado a contar con revisor fiscal, quien deberá ser contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios para periodos de un (1) año. -----

El revisor fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio donde cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales,

o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración. -----

ARTICULO 72°.- FUNCIONES: Al revisor fiscal como encargado de las distintas operaciones del edificio " FEDERACION ", le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las siguientes: -----

1.- Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, de acuerdo con el consejo de administración. -----

2.- Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice la administración. -----

3.- Controlar que las operaciones y los actos de la administración se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la asamblea y del consejo de administración. -

4.- Informar a la asamblea sobre el examen de las cuentas de la administración. -----

5.- Dar cuenta a la asamblea de las irregularidades que advierta en la administración. -----

6.- Cumplir Las demás funciones que les asignaren la asamblea y el consejo de administración. -----

CAPITULO XIV. DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS. ARTICULO 73°.-

SOLUCION DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica en razón de la aplicación o interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: -----

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia

WIK 7308682



que pueda surgir con ocasión de la vida en comunidad, su solución se podrá intentar mediante la intervención del comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo,

orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será obligatoria. 2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. -----



PARAGRAFO 1°. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios o por delegación de ésta por el consejo de administración, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. -----

PARAGRAFO 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. -----

PARAGRAFO 3°. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. ---

CAPITULO XV. DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. ARTICULO 74°.- CLASE DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios,

tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar a la imposición de las siguientes sanciones: -----

1.- Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación, de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.-----

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.-----

3.- Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales. -----

PARAGRAFO.- En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. -----

ARTICULO 75°.- COMPETENCIA PARA SANCIONAR: Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando a este organismo se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. -----

ARTICULO 76°.- PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICION DE SANCIONES:

WK 7308683



Antes de aplicar cualquier sanción, se debe desarrollar el siguiente procedimiento: -----

1. el consejo de administración formulará por escrito el pliego de cargos o requerimiento escrito, con indicación del hecho o conducta objeto

de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción, el daño causado y si ha habido reincidencia; si mismo indicará la posible sanción y si es del caso la duración de la sanción; así mismo indicará el plazo para recibir los descargos correspondientes.-----

2. El consejo de administración en plazo similar, evaluará la respuesta, junto con las pruebas, teniendo en cuenta 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.-----

3. Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, ésta será impuesta en primera instancia por el consejo de administración mediante comunicación escrita, concediéndole el derecho a interponer recurso de reposición durante los tres (3) días siguientes a partir de la fecha de notificación, ante el mismo consejo quien tiene tres (3) días para resolver.-----

4. Agotado el recurso anterior, el sancionado podrá acudir durante los cinco (5) días siguientes en apelación ante la segunda instancia que es la asamblea general, donde se decidirá en forma definitiva. -----

Agotado este proceso se podrá acudir ante la autoridad jurisdiccional para lo cual se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento

Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los términos señalados, en el horario de atención de la administración. Todos los escritos serán recibidos por el administrador quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.-----

ARTICULO 77º.- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando el propietario no dé el uso a sus bienes de dominio particular en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal, es decir que comprometa la seguridad o solidez de la edificación, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los habitantes o afecten la salud pública, el administrador podrá acudir ante la policía y demás autoridades competentes quienes de acuerdo con la ley deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios. -----

ARTICULO 78º.- IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El propietario de bien privado 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, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.-----

CAPITULO XVI. DERECHOS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES. ARTICULO 79º.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS : Son derechos de los copropietarios: -----

WK 7308684



1.- Poseer, usar, disfrutar y disponer libremente de su respectiva unidad de propiedad privada, con las limitaciones impuestas por la Ley y este reglamento.

2.- Servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos las

prescripciones de este reglamento y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios. -----

3.- Enajenar, gravar, dar en anticrecis, en comodato, en arrendamiento o cualquier otro título de mera tenencia, su unidad de propiedad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios. -----

4.- Intervenir en las deliberaciones de la asamblea general de copropietarios, con derecho a voz y voto. -----

5.- Convocar extraordinariamente a la asamblea general de copropietarios junto con más propietarios que representen por lo menos la quinta (5ta.) parte de los coeficientes de copropiedad. -----

6.- Pedir a la autoridad competente la imposición de multas a los propietarios, arrendatarios o usuarios de las demás unidades de propiedad privada que violen las disposiciones de este reglamento. -----

ARTICULO 80°.- DEBERES DE LOS PROPIETARIOS: Además de las que les imponen las leyes vigentes y este reglamento, son obligaciones de cada propietarios: -----

1.- Abstenerse de todo acto que perturbe los derechos o la tranquilidad de los demás propietarios, tenedores o usuarios o que comprometa la existencia, seguridad, solidez, salubridad o conservación del edificio. -----

2.- Hacer uso de su respectiva unidad de propiedad privada y de los bienes comunes en la forma prevista por la Ley y este

reglamento. -----

3.-- Responder de los daños que causen las personas que estén bajo su dependencia o que sean sus visitantes o clientes, ocupantes, tenedores o usuarios de su respectiva unidad de propiedad privada. -----

4.-- Comunicar a la administración todo caso de enfermedad contagiosa y en tal evento tomar las precauciones que sean necesarias a juicio de la administración y de las autoridades sanitarias. -----

5.-- Comunicar oportunamente a la administración o al juez o autoridad competente, las violaciones a este reglamento .-----

6.-- Pagar oportunamente a la administración las cuotas ordinarias de mantenimiento y las extraordinarias a cuando hubiere lugar, así como las que resulten necesarias para la constitución del fondo de reservas y el fondo de imprevistos.

7.-- Comunicar por escrito a la administración la dirección a la cual debe enviársele la correspondencia que se haga necesaria; el nombre e identificación de las personas a las cuales haya transferido la propiedad, la administración o la tenencia de la respectiva unidad de propiedad privada, indicando la fecha y detalle de tales actos, y si fuere el caso el número y la notaría de la escritura respectiva. -----

8.-- Ejecutar por su cuenta y dentro del término que le señale la administración, según la naturaleza o urgencia de la obra, las reparaciones necesarias o locativas que sean indispensables para la higiene, conservación y presentación de la respectiva unidad de propiedad privada y las que resulten indispensables para la existencia, seguridad o conservación de otras áreas de propiedad privada o común, del edificio. -----

9.-- Permitir el acceso a su respectiva unidad de propiedad privada a los funcionarios de la administración , encargados de las reparaciones, mantenimiento y/o inspección necesarias

WK 7308685



para la conservación del edificio. -----

10.- En caso de transferencia del dominio de su unidad de propiedad privada, ceder adquiriente su cuota parte tanto en los fondos para gastos comunes y extraordinarios, como en los fondos de reserva e imprevistos

establecidos en este reglamento y en los demás adicionales que hubiere aprobado la asamblea. -----

ARTICULO 81°.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS: Queda prohibido a los propietarios: -----

1.- Todo acto o destinación que atente contra la moral, la higiene, las buenas costumbres o que comprometa la existencia, la seguridad o la integridad del edificio, o la tranquilidad de los demás copropietarios, tenedores, o usuarios. -----

2.- Obstruir la circulación en las áreas de propiedad común, o utilizarlas como depósito, negocio, expendido, sitios de reunión, etc. -----

3.- Modificar, pintar o decorar las puertas, ventanas, fachadas, y sectores exteriores de las unidades de propiedad privada con materiales o tonalidades distintas a las del conjunto. -----

4.- Guardar sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas, o mantener animales que puedan molestar a los demás. -----

5.- Fijar propagandas de cualquier índole o colocar placas, letreros, avisos, carteles o similares, sin expresa autorización de la administración. -----

6.- Arrojar objetos o basuras sobre las cubiertas, los halls, circulaciones y escaleras, las terrazas o las vías públicas.

7.- Sostener en las paredes, pisos o techos, cargas o pesos excesivos. -----

8.- Introducir alteraciones o modificaciones en las áreas de propiedad privada sin cumplir la totalidad de los requisitos exigidos en este reglamento. -----

9.- Instalar o mantener aparatos que produzcan ruidos o vibraciones molestos o perjudiciales. -----

10.- Destinar la respectiva unidad de propiedad privada para fines distintos a los previstos en este reglamento. -----

11.- Utilizar aparatos de radio, televisión y música en general en un tono molesto. -----

12.- Instalar antenas o cables aéreas de conducción eléctrica o similar sin autorización de la administración. -----

ARTICULO 82°.- PROHIBICION ESPECIAL PARA LOS PROPIETARIOS DE LOS LOCALES: Los propietarios de los locales, no podrán hacer excavaciones en el sótano, ni obras que comprometan la solidez del edificio. -----

ARTICULO 83°.- PROHIBICION ESPECIAL A LOS PROPIETARIOS DE LAS OFICINAS DEL SEPTIMO PISO: Los propietarios de las oficinas del séptimo piso, no pueden elevar pisos, ni realizar construcciones adicionales. -----

(HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DEL REGLAMENTO). -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leído el presente instrumento por los comparecientes y advertidos de la formalidad de su registro dentro del término legal, lo aprueban en todas sus partes en su totalidad y lo firman junto conmigo el notario que lo autorizo. - -

DERECHOS NOTARIALES \$31.640 SUPERINTENDENCIA \$2.640 FONDO NACIONAL DEL NOTARIADO \$2.640 DECRETO 1681 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1996 Y RESOLUCIÓN 4105 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2002. -----

Extendido en las hojas de papel notarial números: WK 7311843

WK 7311844 WK 7311845 WK 7311846 WK 7311847 WK 7311848 WK

7311850 WK 7308662 WK 7308663 WK 7308664 WK 7308665 WK

36



~~7308666 WK 7308667 WK 7308668 WK 7308669~~

WK 730861 WK 730862 WK 730863 WK

7308674 WK 7308675 WK 7308676 WK 7308677

WK 7308678 WK 7308680 WK 7308681 WK

7308682 WK 7308683 WK 7308684 WK 7308685

WK 7308508. ENMENDADO: SEISCIENTOS. SI

VALE



~~EL OTORGANTE:~~

EUDORO PEREGRINO DIAZ RODRIGUEZ

C.C.No. 7203/1305

ESTADO CIVIL *Cosado*

TELEFONO 2830196

WILLY VALEK MORA

NOTARIO VEINTITRÉS (23) DE BOGOTÁ

Olgab.