



**OTROSÍ No. UNO (1) AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN TIERRAS STOCK CENTER**

Entre los suscritos:

- 1) **IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de envigado e identificado con la cédula de ciudadanía número 10.019.010 debidamente facultado mediante acta No. 4 de Asamblea de Accionistas de fecha 12 de septiembre de 2.013 que se adjunta, quien obra en su condición de representante legal de la sociedad **PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S.**, entidad constituida mediante documento privado de constitución de marzo 30 de 2012 del accionista único, registrado en la cámara der comercio de Medellín el 4 de abril de 2012 en el libro 9, bajo el numero 6429 según consta en el Certificado de la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO A**.
- 2) **ANA MARIA LOPEZ GOMEZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificada con la cédula de ciudadanía número 51.722.499 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de representante legal de la **FIDUCIARIA DEL PAÍS S.A. FIDUPAIS S. A.**, sociedad de servicios financieros constituida mediante escritura pública número 3079 otorgada en la Notaría 20 de Bogotá, según consta en el Certificado de la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Certificado de Existencia y Representación Legal emitido por la Superintendencia Financiera que se adjuntan, la cual obra única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora de: (i) la **CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS Compartimento Número 1 Derechos Fiduciarios Nit. 900.428.431-4** y de (ii) la **CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS Compartimento Número 2 Derechos Fiduciarios Nit. 900.428.431-4**, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán **EL BENEFICIARIO B** y el **BENEFICIARIO C**, respectivamente; y
- 3) **FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ** en calidad de representante legal de la sociedad **ACCION FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública No. 1376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima del Circulo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Cali, el dos (2) de Marzo de 1.992, bajo el número 502027 del Libro IX, reformada en varias ocasiones, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, con matrícula mercantil No. 307-575-4, autorizada para funcionar mediante la Resolución No. 1017 del diecinueve (19) de Marzo de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria; representación que ejerce de conformidad con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA**.

Manifestaron los comparecientes que celebran el presente Otrosí No. 1 al contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración celebrado el 10 de diciembre de 2013, por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN TIERRAS STOCK CENTER", Otrosí que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación, conforme previamente a los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero: Mediante documento privado de fecha 10 del mes de diciembre de 2013, se celebró CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN - FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS STOCK CENTER, cuyo objeto se circunscribió a que dicho patrimonio mantuviera la titularidad jurídica de los bienes que se le transferirían como incremento del Fideicomiso, y los administrara de acuerdo a las instrucciones dadas expresamente por el BENEFICIARIO B, incluida la posibilidad de enajenarlos, y entregar el producto de su venta a el BENEFICIARIO B, previas las deducciones respectivas.

A la terminación del patrimonio Autónomo, restituir y/o transferir a quien corresponda, según lo establecido en el mismo, los bienes que a esa fecha formen parte del Fideicomiso.

La calidad de Fideicomitente y Beneficiario está dada así:

FIDEICOMITENTE- BENEFICIARIO A	PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S.
BENEFICIARIO B	FIDUPAIS- única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora de LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS

Segundo: Los inmuebles que incrementaron el Fideicomiso se identifican con las siguientes Matriculas Inmobiliarias:

INMUEBLE UNO	MI 001-978710
INMUEBLE DOS	MI 001-681822



En el contrato se establece que el Inmueble identificado con la MI 001-681822, se subdividirá posterior al incremento, y de éste resultarán dos lotes, uno de los cuales tendrá como Beneficiario al Beneficiario B.

Tercero: La participación en el Fideicomiso se dio de la siguiente forma:

FIDEICOMITENTE	PARTICIPACIÓN FIDEICOMISO
PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S	100%
BENEFICIARIO	PARTICIPACIÓN EN EL FIDEICOMISO
BENEFICIARIO A- PROMOTORA STOCK CENTER	75%
BENEFICARIO B- FIDUPAIS- única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora de LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS.	25%

Cuarto: Sobre los Inmuebles transferidos al Patrimonio Autónomo, el Fideicomitente y Beneficiario A, bajo su cuenta y riesgo y responsabilidad, desarrollará un proyecto Inmobiliario denominado PROYECTO STOCK CENTER BODEGAS, descrito en el contrato. Dicho proyecto podrá desarrollarse sobre el lote identificado con la MI 001-978710, y sobre uno de los lotes que resulte de la subdivisión del lote con MI 001-681822, que se identificará como LOTE A, el otro lote que resulte de la subdivisión será Beneficiario, el Beneficiario B.

Quinto: Que mediante documento privado de fecha 18 de diciembre de 2013 (y su Anexo No. 1 de fecha 25 de febrero de 2014), se celebró un contrato de compra venta de derechos fiduciarios con opción de recompra en virtud del cual STOCK CENTER vendió a la CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS DENOMINADA FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS (hoy CARTERA COLECTIVA CERRADA por compartimentos denominada "FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS" compartimento 1 Derechos Fiduciarios), el veinticinco por ciento (25%) de los derechos fiduciarios que se originaron a favor del FIDEICOMITENTE como consecuencia de la transferencia de la propiedad de los siguientes INMUEBLES realizada a favor del PATRIMONIO

AUTONOMO: (i) el lote de terreno Paraje Pan de Azúcar Municipio de La Estrella identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 001-681822 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín Zona Sur y (ii) el lote denominado "Lote 1B" Paraje Ancón Municipio de La Estrella, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-978710 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

CONSIDERACIONES

Primera: Que mediante, escritura pública No. 236 del 20 de febrero de 2015 de la Notaría Única de Sabaneta, los dos (2) predios identificados en la consideración anterior fueron objeto de un englobe que dio origen al inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1201542..

Segunda: Que a su vez, el inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1201542, fue objeto de un loteo a partir del cual se originaron tres inmuebles identificados con los siguientes números de matrícula inmobiliaria: 001-1201543, (denominado "Lote 1") 001-1201544 (denominado "Lote 2") y 001-1201545 (denominado "Lote 3"), todos de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín Zona Sur.

Tercera: Que en dos de los tres (3) predios identificados anteriormente se adelanta por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE, el proyecto inmobiliario denominado PROYECTO STOCK CENTER BODEGAS (el "PROYECTO").

LOTE	MATRICULA INMOBILIARIA	CONSTRUCCIÓN PROYECTO STOCK CENTER
Lote No. 1	001-1201543	SI
Lote No. 2	001-1201544	NO
Lote No. 3	001-1201545	SI

Cuarta: Que el actual propietario a título de Fiducia Mercantil, inscrito del "Lote 2" es el Patrimonio Autónomo-Fideicomiso Stock Center, con Nit 805.012.921.0, administrado por Acción Fiduciaria, en su condición de vocera, tal como lo evidencia el respectivo certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Así mismo, el patrimonio indicado, es propietario a título de Fiducia Mercantil de los Lotes No. 1 y No. 3, lotes estos sobre los que se está desarrollando el proyecto Stock Center.

Quinta: Que adicionalmente y debido a que entre la sociedad FIDEICOMITENTE (en calidad de vendedor) y la CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS Compartimento Número 2 Derechos Fiduciarios (en calidad de comprador), se están adelantando las negociaciones encaminadas a perfeccionar una operación de



compra venta de derechos fiduciarios, con el ánimo de propiciar el desenvolvimiento de dicha operación, el FIDEICOMITENTE tiene la intención irrevocable de instituir a la CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS Compartimento Número 2 Derechos Fiduciarios (BENEFICIARIO C), como beneficiaria del FIDEICOMISO.

Con arreglo a las anteriores consideraciones las Partes convienen las siguientes cláusulas:

CLAUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. Se modifican y/o adicionan las siguientes definiciones de la Cláusula Primera del Contrato así:

CLÁUSULA PRIMERA. – DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

(...)

BENEFICIARIO B: Es la sociedad FIDUCIARIA DEL PAÍS S.A. actuando única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora de la CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS (hoy: CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS Compartimento Número 1 Derechos Fiduciarios Nit. 900.428.431-4), en un porcentaje del cuarenta y cinco por ciento (45%) de los DERECHOS FIDUCIARIOS del denominado "LOTE 2". El BENEFICIARIO B, de acuerdo con lo previsto en este contrato, tiene derecho a recibir los rendimientos del LOTE 2 en proporción a su participación en el mismo y a la liquidación del FIDEICOMISO el bien mismo en el porcentaje indicado o el producto de su venta en igual proporción. EL BENEFICIARIO B podrá ceder sus derechos y obligaciones en el presente contrato.

BENEFICIARIO C: Es la sociedad FIDUCIARIA DEL PAÍS S.A. actuando única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora de la CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS Compartimento Número 2 Derechos Fiduciarios Nit. 900.428.431-4, en un porcentaje del cincuenta y cinco por ciento (55%) de los DERECHOS FIDUCIARIOS del denominado "LOTE 2". El BENEFICIARIO C, de acuerdo con lo previsto en este contrato, tiene derecho a recibir los rendimientos del LOTE 2 en proporción a su participación en el mismo y a la liquidación del FIDEICOMISO el bien mismo en el porcentaje indicado o el producto de su venta en igual proporción. EL BENEFICIARIO C podrá ceder sus derechos y obligaciones en el presente contrato.

DERECHOS FIDUCIARIOS: Para los propósitos de este Otrosí, son los derechos fiduciarios que se han originado en el FIDEICOMISO, cuyo activo subyacente lo constituye exclusivamente el denominado "LOTE 2".

INMUEBLE o LOTE 2: Es el inmueble denominado "Lote 2", el cual cuenta con un área de 4.487,84 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1201544 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín Zona Sur, inmueble que es propiedad del FIDEICOMISO y el cual se originó a partir del loteo del inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1201542, el cual previamente se había originado como consecuencia del englobe de: (i) El lote de terreno Paraje Pan de Azúcar Municipio de La Estrella identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 001-681822 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín Zona Sur y (ii) El denominado "Lote 1B" Paraje Ancón Municipio de La Estrella, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-978710 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

INMUEBLES: Son en forma genérica: el **LOTE 2** y los predios que se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria No. 001-1201543 (denominado "Lote 1") y 001-1201545 (denominado "Lote 3"), de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín Zona Sur, indicando que en los **Lotes No. 1 y No. 3**, por cuenta y riesgo de **STOCK CENTER-FIDEICOMITENTE/BENEFICIARIO A**, sin injerencia de Acción Fiduciaria, ni del Fideicomiso, ni de los Beneficiarios B Y C se adelanta actualmente el PROYECTO.

(...)

CLÁUSULA SEGUNDA. Se modifica la Cláusula Segunda del Contrato conforme al siguiente texto:

CLÁUSULA SEGUNDA. – OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en que **LA FIDUCIARIA** mantenga la titularidad jurídica de los **INMUEBLES** y los administre con arreglo a las instrucciones que sean impartidas por el **FIDEICOMITENTE**. De acuerdo con las instrucciones y autorizaciones impartidas expresamente por el **BENEFICIARIO B** y el **BENEFICIARIO C**, el **LOTE 2** podrá ser enajenado para que el producto de su venta sea entregado al **BENEFICIARIO B** y al **BENEFICIARIO C** a prorrata de su participación en **DERECHOS FIDUCIARIOS**, previas las deducciones a que se hace referencia en el presente contrato.

A la terminación del Patrimonio Autónomo, restituir y/o transferir a quien corresponda según lo establecido en el presente documento, los bienes que a esa fecha formen parte del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA TERCERA. Se modifica la Cláusula Cuarta del Contrato conforme al siguiente texto:

CLÁUSULA CUARTA. – INSTRUCCIONES: En el desarrollo del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE** imparte a **EL FIDUCIARIO** las siguientes instrucciones especiales:



- 1) Mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos.
- 2) Entregar a EL FIDEICOMITENTE la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO a título de comodato precario.
- 3) Acatar las instrucciones especiales que sobre el **LOTE 2** impartan el **BENEFICIARIO B** y el **BENEFICIARIO C**.
- 4) Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
- 5) Llevar un registro de las cesiones de derechos fiduciarios de los beneficiarios y sus obligaciones correlativas, que se efectúen en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a ACCIÓN y ésta las haya aceptado.
- 6) Invertir temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. las sumas líquidas de dinero que se encuentren en el patrimonio autónomo.
- 7) Transferir a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún permanezcan formando parte de él.
- 8) Acción Sociedad Fiduciaria S.A., podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento de su solicitud o ejecución existe mora o retraso en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor.

CLÁUSULA CUARTA. Se modifica la Cláusula Quinta del Contrato conforme al siguiente texto:

CLAUSULA QUINTA.- BENEFICIARIOS RESPECTO DEL LOTE 1 Y LOTE 3. Es BENEFICIARIO del presente contrato, en lo correspondiente a los DERECHOS FIDUCIARIOS, representados en el LOTE 1 y LOTE 3, el Fideicomitente. Así mismo, el beneficio se extiende a los beneficios derivados del desarrollo del Proyecto STOCK CENTER, beneficios que no podrán reclamar en ningún momento el BENEFICIARIO B y el BENEFICIARIO C, beneficio que es exclusivo del BENEFICIARIO A, quien es también el Fideicomitente.

BENEFICIARIOS RESPECTO DEL LOTE 2: Son BENEFICIARIOS del presente contrato, en lo correspondiente exclusivamente a los DERECHOS FIDUCIARIOS representados en el LOTE 2, los BENEFICIARIOS B y C así:

BENEFICIARIO	Porcentaje de participación de derechos fiduciarios asociados al Lote No. 2.
BENEFICIARIO B: CARTERA COLECTIVA CERRADA por compartimentos denominada "FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS" compartimento 1 Derechos Fiduciarios - Nit. 900.428.431-4	45%
BENEFICIARIO C: CARTERA COLECTIVA CERRADA por compartimentos denominada "FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS" compartimento 2 Derechos Fiduciarios - Nit. 900.428.431-4	55%
Total	100%

Constituye el derecho del **BENEFICIARIO B** y del **BENEFICIARIO C** (a prorrata de su participación en derechos fiduciarios) el percibir a la terminación del contrato fiduciario y en forma prioritaria y preferente respecto de los demás Beneficiarios del FIDEICOMISO, el derecho de dominio y posesión sobre el total del LOTE 2 del FIDEICOMISO o el producto de su venta, en proporción a los porcentajes de participación acá mencionados.

El beneficio de el **BENEFICIARIO B** y del **BENEFICIARIO C**, excluye beneficio sobre los Lotes 1 y 3, así mismo excluye participación en las utilidades o ganancias que genere el desarrollo del proyecto STOCK CENTER, beneficio que es exclusivo del **BENEFICIARIO A**, que es también el FIDEICOMITENTE.

La composición del Fideicomiso queda entonces de la siguiente forma:

FIDEICOMITENTE	Porcentaje de participación en el Fideicomiso
PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S	100%
	100%
Total	100%
BENEFICIARIO A	Porcentaje de participación en el Fideicomiso, asociado a derechos fiduciarios sobre los Lotes No. 1 y No. 3.
BENEFICIARIO A: PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S., única y exclusivamente sobre los lotes denominados LOTE No. 1 con MI 001-1201543, y LOTE No. 3 con MI 001-1201545.	100%
Total	100%
BENEFICIARIO B y C	Porcentaje de participación en el Fideicomiso, asociado a derechos fiduciarios sobre el Lote No. 2.
BENEFICIARIO B: CARTERA COLECTIVA CERRADA por compartimentos denominada "FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS" compartimento 1 Derechos Fiduciarios - Nit. 900.428.431-4, beneficio exclusivo al LOTE No. 2 MI 001-1201544.	45%
BENEFICIARIO C: CARTERA COLECTIVA CERRADA por compartimentos denominada "FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS" compartimento 2 Derechos Fiduciarios - Nit. 900.428.431-4, beneficio exclusivo al LOTE No. 2 MI 001-1201544.	55%
Total	100%



CLÁUSULA QUINTA. Se modifica la Cláusula Sexta del Contrato conforme al siguiente texto:

CLAUSULA SEXTA. DERECHOS DEL BENEFICIARIO B Y DEL BENEFICIARIO C. En desarrollo del presente contrato EL BENEFICIARIO B y el BENEFICIARIO C adquieren los siguientes derechos:

- 1) Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes dados en fiducia o por obligaciones que no los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
- 2) Exigir a LA FIDUCIARIA el fiel cumplimiento de sus obligaciones.
- 3) Pedir la remoción de LA FIDUCIARIA y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar.
- 4) Revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas a LA FIDUCIARIA.
- 5) Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes dados en fiducia o por obligaciones que no los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
- 6) Exigir a LA FIDUCIARIA el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 7) Conforme con el artículo 1.231 del Código de Comercio, exigir que LA FIDUCIARIA preste caución y efectúe el inventario de los bienes fideicomitidos, de haber lugar a ello.
- 8) Impugnar los actos anulables realizados por LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) años siguientes al día en que hubieren tenido conocimiento de ellos y exigir a quien corresponda la devolución de los bienes fideicomitidos.
- 9) Oponerse en cualquier momento al ingreso de nuevos BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO respecto del LOTE 2, bajo las actuales condiciones del contrato fiduciario.
- 10) En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley

CLÁUSULA SEXTA. Se modifica la Cláusula Séptima del Contrato conforme al siguiente texto:

CLÁUSULA SEPTIMA. – FACULTADES DEL FIDUCIARIO. En desarrollo del presente encargo, además de las facultades que le otorgan las leyes, EL FIDUCIARIO queda expresamente autorizado para llevar la personería y representar los bienes fideicomitidos ante cualquier Corporación o Autoridad y en general, para asumir la personería de la fiducia siempre que lo considere necesario, de manera que en ningún caso pueda alegarse que carece de personería suficiente para administrar los bienes de la fiducia, celebrar los actos y contratos que considere necesario para darle cumplimiento a su finalidad, y en general para:

- 1) Celebrar a nombre del FIDEICOMISO todos aquellos contratos relacionados con la administración y disposición de los bienes INMUEBLES del FIDEICOMISO, y en lo que respecta puntualmente al LOTE 2, de conformidad con las instrucciones que para el efecto impartan el BENEFICIARIO B el BENEFICIARIO C.
- 2) Invertir temporalmente los recursos que pudiesen ingresar al FIDEICOMISO, previa deducción de los gastos y comisiones que correspondan a EL FIDUCIARIO, en la cartera colectiva a la

31
199

ACCION
FIDUCIARIA

vista que ella administra, y entregar los excedentes al **BENEFICIARIO B** y al **BENEFICIARIO C** por cuenta del **FIDEICOMITENTE**.

- 3) Girar los recursos para atender los gastos y costos generados por la tenencia de los **INMUEBLES** y los servicios públicos si los hubiere, con cargo y hasta concurrencia de los dineros que hubiesen sido recibidos por el **FIDEICOMISO** y previa instrucción del **BENEFICIARIO B** y del **BENEFICIARIO C**, en lo que respecta al **LOTE 2**. Se aclara que el único responsable de estos pagos, es decir, de impuestos, gravámenes y servicios públicos etc. de los **INMUEBLES**, corren por cuenta exclusiva del **FIDEICOMITENTE**.
- 4) Ejecutar todos los actos necesarios para la defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**; en caso de que sea necesario acudir a acciones judiciales para la defensa de los intereses del **FIDEICOMISO** se seguirán para el efecto las instrucciones del **BENEFICIARIO B** y el **BENEFICIARIO C**, en lo correspondiente al **LOTE 2**. La falta de recursos en el **FIDEICOMISO** libera a la **FIDUCIARIA** de los perjuicios que se puedan causar a los **BENEFICIARIOS** del contrato.
- 5) Cobrar las comisiones acordadas, como se establece en el presente contrato.
- 6) Entregar a la finalización del presente contrato a los **BENEFICIARIOS**, los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, a cada uno de acuerdo con lo que le corresponda según la naturaleza del activo a ser transferido y los porcentajes de participación registrados ante el **FIDUCIARIO**. El **BENEFICIARIO B** y el **BENEFICIARIO C**, en proporción a su participación en **DERECHOS FIDUCIARIOS**, recibirán en forma prioritaria y preferente respecto de los demás Beneficiarios del **FIDEICOMISO**, el 100% del área o del producto de la venta del **LOTE 2**, no teniendo ninguna participación sobre los lotes No. 1 y No. 3 del Fideicomiso..

CLÁUSULA SEPTIMA. Se modifica el numeral 6) de la Cláusula Octava del Contrato conforme al siguiente texto:

CLÁUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.- Además de las obligaciones que por ley y el presente contrato le corresponden, **EL FIDUCIARIO** se compromete especialmente a:

(...)

- 6.) Adoptar las decisiones tomadas por o impartidas por **EL BENEFICIARIO B** y el **BENEFICIARIO C** en lo que respecta al **LOTE 2**, siempre y cuando estas también hayan sido informadas por escrito al **FIDEICOMITENTE** en los términos del presente contrato.

(...)

CLÁUSULA OCTAVA. Se modifica la Cláusula Décima del Contrato conforme al siguiente texto:

CLÁUSULA DÉCIMA. - OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO B Y DEL BENEFICIARIO C:

1. Prestar su colaboración al **FIDUCIARIO**, para la realización del fin establecido en este contrato.

2. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 081 de Noviembre 13 de 1996, y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
3. Informar a LA FIDUCIARIA cualquier circunstancia que pueda afectar el desarrollo y ejecución del presente contrato.
4. Comunicar por escrito a LA FIDUCIARIA con por lo menos diez (10) días hábiles de antelación a la fecha en que se vaya a efectuar la transferencia, su decisión de retirar bienes del FIDEICOMISO indicando el título, la persona y demás condiciones en que desee realizar dicha transferencia. Las instrucciones relacionadas con la disposición del LOTE 2 también serán informadas por el BENEFICIARIO B y el BENEFICIARIO C al FIDEICOMITENTE.
5. Estudiar y revisar los informes que semestralmente rendirá LA FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su presentación. Se entenderá que el no pronunciamiento con respecto a la aprobación del informe, presume su conformidad con el mismo.
6. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

CLÁUSULA OCTAVA. Se modifican los numerales 3), 9) y 10) de la Cláusula Décima Primera del Contrato conforme al siguiente texto:

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. – OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE:

- 3.) Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios frente a LA FIDUCIARIA respecto de los bienes que resultaron del loteo del inmueble identificado con la MI 001-1201542, y respecto del LOTE 2 frente a la FIDUCIARIA, el BENEFICIARIO B, el BENEFICIARIO C y terceros en general.
(...)
- 9.) Obtener del BENEFICIARIO B y del BENEFICIARIO C su previa y expresa autorización para que se enajene, subdivida o desarrolle cualquier acto dispositivo del LOTE 2.
(...)
- 10.) Mantener indemnes al FIDUCIARIO, al FIDEICOMISO, al BENEFICIARIO B y al BENEFICIARIO C, respecto de cualquier litigio, demanda, contingencia, sanción, reclamación o actuación judicial o administrativa derivada o relacionada directa o indirectamente con la ejecución de este contrato.

32
200



CLÁUSULA NOVENA. Se modifica la Cláusula Décima Séptima del Contrato conforme al siguiente texto:

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA. – NOTIFICACIONES: Para todos los efectos del presente contrato las partes declaran como domicilio contractual la ciudad de Medellín y recibirán notificaciones en esta ciudad, en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO A: Cr 48 No 17 A Sur 47 Ed. Portugal of. 209. En Medellín Tel: 4484361. Correo electrónico andres.restrepo@proyecta.co.

LOS BENEFICIARIOS B y C: Tv 23 No 94-33 en Bogotá. (051) 423 6969. amlopez@fidupais.com.

EL FIDUCIARIO: Cr. 43C # 7D – 72 en Medellín.

CLÁUSULA DECIMA. Se modifica la Cláusula Décima Novena del Contrato conforme al siguiente texto:

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el presente contrato, LA FIDUCIARIA procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, la cual tendrá la duración necesaria para el cabal cumplimiento de esa finalidad.

Para ese efecto, se deberá cumplir con lo siguiente:

- 1) LA FIDUCIARIA requerirá por escrito a EL/LOS BENEFICIARIOS A, B y C para que dentro del mes siguiente, le entreguen la totalidad de la información necesaria para efectuar la liquidación.
- 2) Se procederá al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de erogaciones hechas por ella con sus recursos, para el desarrollo de este FIDEICOMISO, y de sus remuneraciones no pagadas.
- 3) Se procederá al pago de los pasivos del FIDEICOMISO y de las obligaciones que aparezcan garantizadas con los bienes que entonces estén en cabeza de él. Para tal efecto, se cobrará a EL FIDEICOMITENTE, las sumas a su cargo y se procederá a hacerle los reembolsos a los que tuviere derecho y hacerle también el reembolso al BENEFICIARIO B y al BENEFICIARIO C (si a ello hubiere lugar), si EL FIDEICOMISO no tuviere liquidez suficiente para atender al pago de los pasivos a su cargo, LA FIDUCIARIA podrá proceder a vender los bienes en cabeza del FIDEICOMISO a fin de proceder con la cancelación de esas obligaciones.

BENEFICIARIO B y al BENEFICIARIO C (a prorrata de su participación en DERECHOS FIDUCIARIOS) tienen derecho a recibir, con carácter exclusivo, el producto de la venta del LOTE 2 o a solicitar la transferencia del mismo al momento de la liquidación del Fideicomiso,

informando al respecto al FIDEICOMITENTE, en la forma descrita en este otrosí y en el contrato de fiducia.

- 4) Restituirá a EL/LOS BENEFICIARIOS, los excedentes en cabeza del Patrimonio luego de pagadas todas las obligaciones y transferidas las unidades de que se habla en los numerales anteriores, bajo el entendido que el BENEFICIARIO B y el BENEFICIARIO C gozan de exclusividad respecto del producto de la venta del LOTE 2 o del derecho a solicitar la transferencia del mismo al momento de la liquidación del Fideicomiso.
- 5) ACCIÓN entregará las cuentas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o quince (15) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
- 6) Durante el período de liquidación, sólo corresponderán a LA FIDUCIARIA las gestiones relacionadas con tal fin, sin perjuicio de las obligaciones que le conciernen compatibles con la situación de liquidación.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En el evento que no sea posible la localización de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS en la etapa de liquidación del mismo, se procederá en la forma que se indica más adelante y luego de haberse agotado el procedimiento descrito en la precedencia, se procederá así:

a) Si existieren recursos líquidos en el fideicomiso, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorga(n) poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista al Fondo Abierto ACCIÓN UNO que administra ACCIÓN en nombre y por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS según corresponda.

b) En el evento que LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS no acudan a la liquidación del contrato luego de la remisión de una comunicación requiriéndolo(s) en tal sentido a la última dirección registrada en ACCIÓN, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. Se modifica la Cláusula Vigésima Primera del Contrato conforme al siguiente texto:



33
201

Página 14 de 15

ACCION
FIDUCIARIA

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: Para los fines previstos en las normas sobre prevención y control del lavado de activos contenidas en la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera y demás que la complementen, modifiquen o adicionen, EL FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS se obligan a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por EL FIDUCIARIO al momento de la vinculación. EL FIDUCIARIO queda desde ya facultado para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. DECLARACIONES DE FIDEICOMITENTE, DEL BENEFICIARIO B Y DEL BENEFICIARIO C. Por virtud de este otrosí las declaraciones y manifestaciones emitidas por el BENEFICIARIO B en la CLÁUSULA Vigésima Cuarta del Contrato Fiduciario se hacen extensivas al BENEFICIARIO C.

EL FIDEICOMITENTE por su parte ratifica integralmente las declaraciones contenidas en la mencionada cláusula del Contrato Fiduciario.

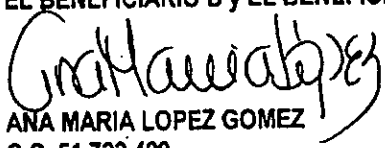
En todo lo demás, continúan vigentes y sin modificación alguna las estipulaciones contenidas en el Contrato de Fiducia identificado en el encabezado de este documento y aquellas que no resulten contrarias a lo estipulado en el presente documento.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en cuatro (4) ejemplares de idéntico tenor y valor en las ciudades de Medellín y Bogotá D. C., a los veinticuatro (24) días del mes de abril de 2.015.

EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO A


IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ
C.C. 10.019.010
Representante Legal
PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S

EL BENEFICIARIO B y EL BENEFICIARIO C


ANA MARIA LOPEZ GOMEZ
C.C. 51.722.499
Representante Legal
FIDUCIARIA DEL PAÍS S.A.

única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora de la CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAÍS Compartimentos Números 1 y 2 - Derechos Fiduciarios





República de Colombia

ERIKA



A9021747255

1236 febrero 2015

ESCRITURA DE ENGLOBE-LOTEO

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

OTORGADA POR: ACCION FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO

STOCK CENTER - NIT No. 805012921-0.

NUMERO: DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS (236) = = = = =

En el municipio de Sabaneta, departamento de Antioquia, Republica de Colombia, a los veinte (20) días = = = del mes de febrero del año dos mil quince (2015), ante mi MARTHA LUCIA CUARTAS VANEGAS, Notaria Unica de Sabaneta, compareció el señor FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ, mayor y vecino de la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 70.553.218, quien en este instrumento en nombre y representación de la sociedad "ACCION FIDUCIARIA S.A" EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL entidad de servicios financieros identificada con el NIT 800.155.413-6, constituida por medio de la escritura número 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la Notaria diez de la ciudad de Cali (Valle del Cauca) registrada en la Cámara de Comercio, reformada por actos posteriores, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá - Cali y por el de la Superintendencia Financiera documentos que se protocolizan con la presente escritura y manifestó:

ENGLOBE

PRIMERO: Que la sociedad que representa es la vocera del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO STOCK CENTER", constituido mediante documento privado de fecha 10 de diciembre de 2013.

SEGUNDO: Que por medio de la escritura pública número 60 del 22 de enero de dos mil catorce (2014), otorgada en la Notaria veintiséis de Medellín, en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO STOCK CENTER" ACCION FIDUCIARIA S.A, adquirió por transferencia a título de fiducia mercantil irrevocable los siguientes bienes inmuebles:

a) LOTE: un lote de terreno situado en el paraje pan de azúcar, llamada la unión, del Municipio de la Estrella, departamento de Antioquia, con un área aproximada de 17.500 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes: por el oriente: con la carretera que

conduce a caldas(ant), por el sur: con camino de servidumbre hasta llegar al punto A del plano que se protocolizo; por el occidente: con propiedad del señor Samuel Hincapié Hincapié, en línea recta hasta el punto B del plano que se protocolizo; por el norte: con propiedad que es hoy de Francisco Medina Medina, hasta llegar a la carretera que conduce al municipio de caldas (ant) este lote quedo con paja de agua.-----

Este inmueble se identifica en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Medellín zona sur, con el Folio de Matricula inmobiliaria N°001-681822.

b) **LOTE 13:** un lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, desprovisto de edificaciones, situado en el paraje ancón del municipio de la estrella, departamento de Antioquia, que tiene un área de 2.738,76 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: por el oriente: con la carrera 50, autopista sur, entre los puntos 1 y 43, por el sur, entre los puntos 1 al 13 con propiedad de los compradores, por el occidente: entre los puntos 13, 14, 15, 16, 17, y 18 con propiedad de los compradores y por el norte: entre los puntos 18, 49, y 48 con el lote 1 de propiedad del señor Luis Fernando Medina y Martha Elena Medina.-----

Este inmueble se identifica en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Medellín zona sur, con el Folio de Matricula inmobiliaria N°001-978710

TERCERO: ENGLOBE: Que actuando única y exclusivamente en su calidad de vocero del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO STOCK CENTER" y debidamente facultado por la secretaria de Planeación del Municipio de la Estrella Antioquia, conforme a la Resolución No 151 del 5 de febrero de 2015, viene a realizar, como en efecto lo hace, las siguientes declaraciones de englobe de los predios identificados con las matrículas inmobiliaria N°001-978710 y N°001-681822 descritos por su cabida y linderos en el punto segundo de estas declaraciones. El lote englobado se determina de la siguiente manera: Un Lote de terreno ubicado en el Municipio de la Estrella (Antioquia) con un área aproximada de 20.238,76 metros cuadrados. Sus linderos son los siguientes: Por el NORTE con: propiedades de Francisco Medina Medina, Luis Fernando Medina y Martha Elena Medina. Por el ORIENTE: En 185 metros, lindan con la autopista sur - carretera que conduce a Caldas. Por el SUR: En 96 metros lindan con calle 93B Sur - camino de servidumbre. Por el OCCIDENTE: linda con Martha Rivilla Vda de Hincapié.

PARAGRAFO: No obstante la determinación del inmueble por su cabida y linderos se entiende realizada como cuerpo cierto.-----

35
203



República de Colombia



Aa0017472671

NOTARIA UNICA



CUARTO: Que solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Medellín zona sur, asignar el folio de matrícula inmobiliaria al inmueble resultante de estas declaraciones de englobe y registrar el englobe a: ACCION FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO STOCK CENTER - NIT.No. 805012921-0.

LOTEO

Comparece nuevamente el señor FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ, de las condiciones civiles ya anotadas, quien como se manifestó en la parte inicial de este instrumento obra en nombre y representación, en su calidad de representante legal de la sociedad ACCION FIDUCIARIA S.A.- COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO STOCK CENTER, quien manifestó: -----

PRIMERO: Que mediante la Resolución No 151 del 5 de febrero de 2015 se obtuvo autorización de la Oficina de Planeación del Municipio de la Estrella, para subdividir el inmueble resultante de las declaraciones de englobe contenidas en la parte inicial de este instrumento en tres lotes de terreno, los cuales se describen a continuación: -----

LOTE (1) LOTE PARA UNIDAD INDUSTRIAL: Tiene un área de 11.273,02 metros cuadrados. Delimitado por los siguientes linderos: por el norte: en 83,2 m2 con Martha Elena Medina. Por el sur: en 83,9 metros con la calle 93B sur. Por el oriente: en 137,1 metros con el lote 2. Por el occidente: en 152,2 metros, con el lote 3.-----

LOTE (2) LOTE PARA UNIDAD INDUSTRIAL: Tiene un área de 4.487,84 m2 Delimitado por los siguientes linderos: por el norte; con la señora Martha Elena Medina y el señor Francisco Medina. Por el oriente; con la vía principal carrera 50 autopista sur. Vía caldas. Por el sur: con la vía principal interna del parque industrial stock center. Vía caldas. Por el occidente: con la vía principal privada de parque industrial stock center.-----

LOTE (3) LOTE PARA UNIDAD INDUSTRIAL: Tiene un área de 4.477,90 m2 Delimitado por los siguientes linderos: por el norte: con la señora Martha Elena Medina y el señor Francisco Medina. Por el oriente: con vía principal interna del parque industrial stock center. Por el sur: con la calle 93B sur. Por el occidente: con la señora Martha RIVERA vda de Hincapié.-----

TERCERO: El compareciente solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Medellín Zona Sur, asignar matrículas inmobiliarias independientes a cada lote y registrar cada lote a: ACCION FIDUCIARIA S.A.- COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO STOCK CENTER - NIT No. 805012921-0.-----

República de Colombia



03-10-2012

Confirmada en libro

=====

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Comparece nuevamente quien manifestó: -----

PRIMERO: Que en el inmueble que se identifica como LOTE 1 LOTE PARA UNIDAD INDUSTRIAL, se realiza actualmente la construcción de una Unidad Industrial denominada como "PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER" y para facilitar la convivencia pacífica de sus futuros propietarios y habitantes, ha decidido someter esta Unidad Industrial al siguiente reglamento de copropiedad. Este reglamento constituirá una Ley de obligatorio cumplimiento para todos los que sean titulares de algún derecho sobre los bienes que hacen parte de la copropiedad e incluso para sus habitantes, tengan o no derecho alguno sobre los bienes. -----

SEGUNDO: Se protocolizan con este instrumento público los siguientes documentos: ---
 Fotocopia autentica de la Licencia de construcción, expedida mediante Resolución No 1446 del 13 de Diciembre del 2012 mediante la cual se modifica la resolución 738 del 28 Agosto de 2006 en cuanto al nombramiento de etapas y bloques y se otorga licencia de construcción para etapa uno bloques B y C; Resolución N° 714 del 6 de junio de 2014, mediante la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de modificación para los predios identificados con matrículas inmobiliarias números 001-978710 y 001-681822 y las siguientes resoluciones que la modifican y corrigen así: resolución No 1156 de septiembre 16 de 2014 mediante la cual se aclara la resolución 714 de junio 6 de 2014; resolución No 1549 de noviembre 27 de 2014 mediante la cual se modifica la resolución 714 de junio 6 de 2014; resolución No 1598 de diciembre 10 de 2014 mediante la cual se corrige la resolución 1549 de noviembre 27 de 2014, mediante la cual se modificó a resolución 714 de junio 6 de 2014, mediante la cual se otorgó licencia de englobe, subdivisión y licencia de construcción en la modalidad de modificación para los predios identificados con lo folios No 001-978710 y 001-681822 y se otorgan sellos de propiedad horizontal en jurisdicción del municipio de la Estrella; resolución 1625 de diciembre 16 de 2014 mediante la cual se corrige la resolución 1598 de diciembre 10 de 2014 mediante la cual se corrigió la resolución 1549 de noviembre 27 de 2014 mediante la cual se modificó la resolución 714 de junio 6 de 2014 mediante la cual se otorgó licencia de englobe, subdivisión y licencia de construcción en la modalidad de modificación para los predios identificados con lo folios No 001-978710 y 001-681822 y se otorgan sellos de propiedad horizontal en jurisdicción del municipio de la Estrella; resolución 34 de enero 14 de 2015 mediante la cual se aclara la licencia de construcción

36
204



República de Colombia



Pa001747268

NOTARIA ÚNICA
Sede Notarial Antioquia
Calle 100 No. 100-100
Medellín, Antioquia



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

República de Colombia



02/10/2015

Escritura Pública

vigente otorgada al proyecto stock center en jurisdicción del municipio de la Estrella y la Resolución N° 151 del 5 de febrero de 2015, por la cual se otorga licencia de englobe y subdivisión para los predios identificados con lo folios No 001-978710 y 001-681822.

NOTA. Se aclara que se protocoliza la Resolución N° 714 de 6 de junio de 2014 y las que corrigen y modifican, en cuanto dicho acto administrativo otorgó licencia de construcción en la modalidad de modificación y no en cuanto también otorgara dicha resolución 714 de junio 6 de 2014 licencia de englobe y subdivisión, toda vez que para estas últimas (englobe y subdivisión) la licencia actual y vigente es la N° 151 de 5 de febrero de 2015 que se protocoliza con esta escritura.

Copia de los Planos Urbanísticos y arquitectónicos, debidamente aprobados, con el señalamiento general de las áreas y bienes de dominio y de usos comunes y visto bueno para el reglamento de copropiedad.

Proyecto de división.

Memoria Descriptiva en la que se determina la ubicación de los inmuebles, especificaciones de la construcción y las condiciones de seguridad, salubridad y calidad de vida.

TERCERO. Que el parque industrial cumple con todas las normas que sobre urbanismo y construcción exige el Municipio de la estrella, además su documentación, y con la ley 675/2001 para ser sometido al régimen de Propiedad Horizontal.

CUARTO: El reglamento de Copropiedad de la Unidad Industrial sometida al régimen de copropiedad es el siguiente:

CAPITULO I

OBJETO Y ALCANCE.

ARTICULO PRIMERO.- OBJETO:

- El objeto de este reglamento es el de someter los inmuebles que conforman el parque industrial stock center - PROPIEDAD HORIZONTAL, al Régimen de la Propiedad Horizontal previsto en la Ley Seiscientos Setenta y Cinco (675) de Dos Mil Uno (2001). Para tal efecto determina la totalidad del inmueble, los bienes privados que lo conforman y los bienes de uso común; consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios actuales y futuros y en lo pertinente,

de los tenedores a cualquier título; establece las normas sobre expensas comunes y las relativas a la constitución y funcionamiento de los órganos de administración del inmueble. -----

- b) La determinación y regulación de los bienes de dominio común de los propietarios de bienes de dominio particular del **PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER P.H.**
- c) La determinación de los coeficientes o porcentajes de copropiedad sobre los bienes comunes y de participación en las expensas comunes.-----
- d) Las normas sobre participación de los propietarios en las expensas comunes.
- e) El régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de bienes privados o de dominio particular. -----
- f) Las normas sobre naturaleza, domicilio, objeto y patrimonio de la persona jurídica.
- g) Las normas sobre extinción de la propiedad horizontal y liquidación de la persona jurídica.-----
- h) Las normas sobre la reconstrucción del **PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER P.H.** - Los órganos de dirección y administración de la persona jurídica. ----
- i) Las normas sobre la solución de los conflictos, las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y el procedimiento para su imposición y ejecución.
- j) Las demás estipulaciones necesarias o convenientes para el adecuado funcionamiento del **PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER P.H.**-----

ARTICULO SEGUNDO.- EFECTOS: Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante los Planos, el Cuadro de áreas y la Memoria Descriptiva, tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del inmueble y para futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquel se divide, y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualesquiera de dichos bienes privados. En consecuencia, toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como la cesión de uso y/o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente Reglamento. -----

ARTICULO TERCERO. - NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las normas vigentes de la Ley 675 de 2001. Cuando en el Reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden: -----

205



República de Colombia



4a001747269

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA ÚNICA
SUCURSAL DE
MEDELLÍN



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificación y documentos de tradición pública.

República de Colombia

24 de 2014 JMN/1400/079

INFORMACIÓN 218-10-10-10

CONFIDENTIAL

- 1) Las demás normas del mismo Reglamento que regulan casos o situaciones análogas. _____
- 2) Las normas legales que regulen situaciones similares para inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. _____
- 3) Las disposiciones de la Ley 95 de 1980 y del capítulo III título XXXIII, libro cuarto del Código Civil, acerca del Régimen de comunidad. _____
- 4) Las disposiciones del Código Civil Colombiano y leyes concordantes reformativas del mismo, de manera directa o por analogía. _____
- 5) Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

CAPITULO II

PROPIETARIO Y TÍTULOS.

ARTICULO CUARTO. - PROPIETARIO: El inmueble que conforma el parque industrial stock center PROPIEDAD HORIZONTAL, es actualmente propiedad de: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO STOCK CENTER, identificado con NIT 805.012.921-0, adquirido por medio de la escritura publica numero sesenta (60) del veintidós (22) de enero de dos mil catorce (2.014), otorgada en la Notaría veintiséis de Medellín, debidamente registrada. **ARTICULO QUINTO. TÍTULOS:** ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO STOCK CENTER, identificada con NIT 805.012.921-0, es actualmente propietaria del inmueble que conforma el PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER - PROPIEDAD HORIZONTAL, según consta en el Certificado de tradición y libertad, por haberlos adquirido así:

El lote de terreno con cabida superficial de 11.273.02 metros cuadrados, el cual se ha denominado en este instrumento como "LOTE (1) LOTE PARA UNIDAD INDUSTRIAL", alinderado de acuerdo a lo que se ha descrito en este acto de la siguiente manera: **LOTE (1) LOTE PARA UNIDAD INDUSTRIAL:** Tiene un área de 11.273,02 metros cuadrados. Delimitado por los siguientes linderos: por el norte: en 83,2 metros con Martha Elena Medina. Por el sur: en 83,9 metros con la calle 93B sur. Por el oriente: en 137,1 metros con el lote 2. Por el occidente: en 152,2 metros con el lote 3. Dicho lote es resultante del loteo que en esta escritura se realiza y al cual corresponderá el folio de

matrícula inmobiliaria que la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona sur, le asigne una vez proceda a calificar las declaraciones de englobe y loteo que por este instrumento se le solicitan.2º.) La propiedad de las bodegas accedió al derecho de dominio sobre el terreno, que en virtud de los títulos descritos pertenece, en el momento de otorgar este Reglamento, sobre los lotes de terreno que se determinarán y singularizarán en el Artículo siguiente a: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO STOCK CENTER, identificada con NIT 805.012.921-0, en razón de haberse construido a sus expensas el PROYECTO STOCK CENTER BODEGAS P.H., en ejecución de los planos arquitectónicos radicados en la Secretaria de Planeación e Infraestructura del Municipio de la Estrella, Resolución No 1446 del 13 de Diciembre del 2012 mediante La cual se modifica la resolución 738 del 26 agosto de 2006 en cuanto al nombramiento de etapas y bloques y se otorga licencia de construcción para etapa uno bloques BC, resolución 714 de junio 6 de 2014 mediante la cual se otorga licencia de englobe, subdivisión y licencia de construcción en modalidad de modificación para los predios identificados con los folios No 001-978710 y 001-681822 y otorga aprobación de cuadro de áreas y planos para propiedad horizontal, resolución No 1156 de septiembre 16 de 2014, mediante la cual se aclara la resolución 714 de junio 6 de 2014, resolución No 1549 de noviembre 27 de 2014 mediante la cual se modifica resolución 714 de junio 6 de 2014, resolución No 1598 de diciembre 10 de 2014 mediante la cual se corrige la resolución 1549 de noviembre 27 de 2014, mediante la cual se modificó a resolución 714 de junio 6 de 2014, mediante la cual se otorgó licencia de englobe, subdivisión y licencia de construcción en la modalidad de modificación para los predios identificados con lo folios No 001-978710 y 001-681822 y se otorgan sellos de propiedad horizontal en jurisdicción del municipio de la estrella, resolución 1625 de diciembre 16 de 2014 mediante la cual se corrige la resolución 1598 de diciembre 10 de 2014 mediante la cual se corrigió la resolución 1549 de noviembre 27 de 2014 mediante la cual se modificó la resolución 714 de junio 6 de 2014 mediante la cual se otorgó licencia de englobe, subdivisión y licencia de construcción en la modalidad de modificación para los predios identificados con lo folios No 001-978710 y 001-681822 y se otorgan sellos de propiedad horizontal en jurisdicción del municipio de la Estrella, resolución 34 de enero 14 de 2015 mediante la cual se aclara la licencia de construcción vigente otorgada al proyecto stock center en jurisdicción del municipio de la Estrella y la Resolución N° 151 del 5 de febrero de 2015, por la cual se otorga nuevamente licencia de englobe y subdivisión para los predios identificados con lo folios No 001-978710 y 001-681822, todas expedidas por la Secretaria de Planeación y Alcaldía Municipal de la Estrella Antioquia, la



República de Colombia



A0001747270

primera que otorga licencia de construcción, demolición total, y obra nueva, y la segunda una modificación de la primera, aprobación de planos para propiedad horizontal. Resolución 714 de junio 6 de 2014, resolución 1156 de septiembre 16 de 2014, resolución 1549 de noviembre 27 de 2014, resolución 1598 de diciembre 10 de 2014 y resolución 1625 de diciembre 16 de 2014.

CAPITULO III

DETERMINACIÓN DE INMUEBLE

ARTICULO SEXTO. - LOCALIZACIÓN Y LINDEROS: El parque industrial stock center PROPIEDAD HORIZONTAL, objeto de este Reglamento está localizado en el municipio de la Estrella y distinguido en la nomenclatura urbana con la carrera 50 X CALLE 93 B Sur. El lote de terreno sobre el cual se construye estas bodegas, tiene una superficie aproximada de 11.273,02 metros cuadrados y comprendido el inmueble dentro de los siguientes linderos: por el norte: en 89,2 metros con la señora Martha Elena Mejía de Medina. Por el sur: en 83,9 metros con la calle 93 B sur. Por el oriente: en 137,1 metros con lote No 2. Por el occidente: en 151,2 metros con el lote 3.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- DESCRIPCIÓN: EL PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER - PROPIEDAD HORIZONTAL, es un proyecto que consta de veinticuatro (24) bodegas y 9 locales, para un área privada total construida 10.538,43 m2, de (48) parqueaderos para visitantes, cafetería, zona administración, salón social con baño y portería.

ARTICULO OCTAVO. - CLASES DE BIENES: El PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER - PROPIEDAD HORIZONTAL objeto de este Reglamento se ha sido diseñado 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 establece 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.

CAPITULO IV

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO.

República de Colombia



=====

ARTICULO NOVENO.- DELIMITACIÓN Y DESTINACIÓN: Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de Propiedad Horizontal y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que están comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario, tales bienes son los siguientes: _____

Bodegas, muros interiores. _____

LINDEROS UNIDADES PRIVADAS: _____

Bodega 02: _____

Área primer piso: 300,44 m2 _____

Área segundo piso: 35,79 m2 _____

Área total: 336,23 m2. _____

Al Norte; Con la Bodega 04 en 35.24m. _____

Al Sur; Con la Administración del Parque Industrial Stock center en 35.61m.

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.2494m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.2494m.

Sobre la Parte Superior; Con local 101 y con parte de la bodega 48. _____

Bodega 04: _____

Área primer piso: 291,62 m2. _____

Área segundo piso: 37,16 m2 _____

Área total: 328,78 m2 _____

Al Norte; Con la Bodega 06 en 34.57m. _____

Al Sur; con la Bodega 02 en 35.24m. _____

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.3272m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.3272m.

Sobre la Parte Superior; con local 102 y en parte con la bodega 46.

Bodega 06: _____

Área primer piso: 289,22 m2 _____

Área segundo piso: 38,86 m2 _____

Área total: 328,08 m2 _____

Al Norte; Con la Bodega 08 en 34.44m. _____



República de Colombia



Aa001747271

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA ÚNICA
Sede de la Notaría
María Elena C. Cordero Velez



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

República de Colombia



21 de mayo de 2014

Escritura No. 1449/14

Al Sur; con la Bodega 04 en 34.57m. _____

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.8077m. _____

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.3984m. _____

Sobre la Parte Superior; con local 103 y con parte de la bodega 44. _____

•Bodega 08: _____

Área primer piso: 289,43 m2 _____

Área segundo piso: 45,30 m2 _____

Área total: 334,73 m2 _____

Al Norte; Con la Bodega 10 en 34.50m. _____

Al Sur; con la Bodega 06 en 34.45m. _____

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.4007m. _____

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.4008m. _____

Sobre la Parte Superior; con local 204 y con parte de la bodega 42. _____

•Bodega 10: _____

Área primer piso: 285,21 m2 _____

Área segundo piso: 46,70 m2 _____

Área total: 331,91 m2 _____

Al Norte; Con la Bodega 12 en 34.70m. _____

Al Sur; con la Bodega 08 en 34.50m. _____

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.3234m. _____

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.3234m. _____

Sobre la Parte Superior; con local 205 con parte de la bodega No 40. _____

•Bodega 12: _____

Área primer piso: 289,35 m2 _____

Área segundo piso: 44,20 m2 _____

Área total: 333,55 m2 _____

Al Norte; Con la Bodega 14 en 34.98m. _____

Al Sur; con la Bodega 10 en 34.70m. _____

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.8101m. _____

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.4009m. _____

Sobre la Parte Superior; Con local 206 y con parte de la bodega 38. _____

•Bodega 14: _____

Área primer piso: 294,49 m2 _____

Área segundo piso: 40,75 m2 _____

Área total: 335,24 m2 _____

Al Norte; Con la Bodega 16 en 35.52m. _____

Al Sur; con la Bodega 12 en 34.98m. _____

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.4017m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.40m.

Sobre la Parte Superior; Con la Bodega 36 en toda su superficie. _____

Bodega 16: _____

Área primer piso: 295,40 m2 _____

Área segundo piso: 32,78 m2 _____

Área total: 328,18 m2 _____

Al Norte; Con la Bodega 18 en 35.60m. _____

Al Sur; con la Bodega 14 en 35.52m. _____

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.2562m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.3250m.

Sobre la Parte Superior; Con la Bodega 34 en toda su superficie. _____

Bodega 18: _____

Área primer piso: 297,74 m2 _____

Área segundo piso: 44,20 m2 _____

Área total: 341,94 m2 _____

Al Norte; Con la Bodega 20 en 35.65m. _____

Al Sur; con la Bodega 16 en 35.60m. _____

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.2562m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.3250m.

Sobre la Parte Superior; Con la Bodega 32 en toda su superficie. _____

Bodega 20: _____

Área primer piso: 298,40 m2 _____

Área segundo piso: 44,20 m2 _____

Área total: 342,60 m2 _____

Al Norte; Con la Bodega 22 en 35.56m. _____

Al Sur; con la Bodega 18 en 35.71m. _____

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.4312m.



República de Colombia



Aa001747272

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA UNICA
Sede en Bogotá, D.C.
Módulo de la Sede de la Notaría Unica



Notario Notarial para uso exclusivo de centros de servicios públicos, certificador y de servicios al ciudadano

República de Colombia

21-10-2018 10:17:50 AM

Superintendencia de Notariado y Registro



Superintendencia de Notariado y Registro

=====

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.40m.
Sobre la Parte Superior; Con la Bodega 30 en toda su superficie.-----

•Bodega 22:-----

Área primer piso: 294,42 m2 -----

Área segundo piso: 42,75 m2 -----

Área total: 337,17 m2-----

Al Norte; Con la Bodega 24 en 30.30m.-----

Al Sur; con la Bodega 20 en 35.56m. -----

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.4277m.
Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.3750m.
Sobre la Parte Superior; Con la Bodega 28 en toda su superficie.-----

•Bodega 24:-----

Área primer piso: 213,41 m2 -----

Área segundo piso: 40,78 m2-----

Área total: 254,19 m2-----

Al Norte; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 24.63m.
Al Sur; con la Bodega 22 en 30.30m.-----

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.20m.
Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.20m.
Sobre la Parte Superior; Con la Bodega 26 en toda su superficie.-----

•Bodega 26:-----

Área tercer piso: 210,71 m2 -----

Área cuarto piso: 43,85 m2-----

Área quinto piso: 43,85 m2-----

Área total: 298,41 m2-----

Al Norte; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 27.00m.
Al Sur; con la Bodega 28 en 31.49m. -----

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.1253m.
Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.1253m.
Sobre la Parte Inferior; Con la Bodega 24 en toda su superficie.-----

•Bodega 28:-----

Área tercer piso: 310,48 m2 -----

Área cuarto piso: 43,70 m2 -----

Área total: 354,18 m2-----

Al Norte; Con la Bodega 26 en 31.49m.-----

Al Sur; con la Bodega 30 en 36.50m. -----

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.4589m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.4591m.

Sobre la Parte Inferior; Con la Bodega 22 en toda su superficie.

Bodega 30: -----

Área tercer piso: 314,11 m2 -----

Área cuarto piso: 42,14 m2 -----

Área total: 356,25 m2-----

Al Norte; Con la Bodega 28 en 36.50m.-----

Al Sur; con la Bodega 32 en 37.00m. -----

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.40m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.40m.

Sobre la Parte Inferior; Con la Bodega 20 en toda su superficie.-----

Bodega 32: -----

Área tercer piso: 313,81 m2-----

Área cuarto piso: 44,94 m2-----

Área total: 358,75 m2 -----

Al Norte; Con la Bodega 30 en 36.40m.-----

Al Sur; con la Bodega 34 en 36.50m.-----

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.8092m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.8092m.

Sobre la Parte Inferior; Con la Bodega 18 en toda su superficie.-----

Bodega 34: -----

Área tercer piso: 311,74 m2-----

Área cuarto piso: 42,89 m2 -----

Área total: 354,63 m2 -----

Al Norte; Con la Bodega 32 en 36.50m. -----

Al Sur; con la Bodega 36 en 36.50m.-----

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.3250m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.3250m.

Sobre la Parte Inferior; Con la Bodega 16 en toda su superficie.-----

41
209



República de Colombia



Aa001747273

NOTARÍA ÚNICA



Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública, ratificación y documentos al arbitro notarial

República de Colombia



2010-10-10 10:10:10

Codena SA

•Bodega 36: _____

Área tercer piso: 313,80 m2 _____

Área cuarto piso: 41,94 m2 _____

Área total: 355,74 m2 _____

Al Norte; Con la Bodega 34 en 36.50m. _____

Al Sur; con la Bodega 38 en 37.00m. _____

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.40m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.40m.

Sobre la Parte Inferior; Con la Bodega 14 en toda su superficie. _____

•Bodega 38: _____

Área tercer piso: 310,57 m2 _____

Área cuarto piso: 44,94 m2 _____

Área total: 355,51 m2 _____

Al Norte; Con la Bodega 36 en 36.40m. _____

Al Sur; con la Bodega 40 en 36.50m. _____

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.8092m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.8092m.

Sobre la Parte Inferior; Con local 206 y parte de la Bodega 12 en toda su superficie. _____

•Bodega 40: _____

Área tercer piso: 308,66 m2 _____

Área cuarto piso: 42,89 m2 _____

Área total: 351,55 m2 _____

Al Norte; Con la Bodega 38 en 36.50m. _____

Al Sur; con la Bodega 42 en 36.50m. _____

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.3250m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.3250m.

Sobre la Parte Inferior; Con local 205 y con parte de la Bodega 10 en toda su superficie. _____

superficie. _____

•Bodega 42: _____

Área tercer piso: 311,36 m2 _____

Área cuarto piso: 41,94 m2 _____

Área total: 353,30 m2 _____

Al Norte; Con la Bodega 40 en 36.50m. _____

Al Sur; con la Bodega 44 en 37.00m.-----

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.40m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.40m.

Sobre la Parte Inferior; Con local 204 y con parte de la Bodega 08 en toda su superficie. -----

Bodega 44: -----

Área tercer piso: 315,29 m2-----

Área cuarto piso: 43,97 m2-----

Área total: 359,26 m2-----

Al Norte; Con la Bodega 42 en 36.41m. -----

Al Sur; con la Bodega 45 en 36.50m.-----

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.8092m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.8092m.

Sobre la Parte Inferior; Con local 203 la Bodega 06 en toda su superficie.

Bodega 46: -----

Área tercer piso: 313,28 m2 -----

Área cuarto piso: 42,30 m2-----

Área total: 355,58 m2-----

Al Norte; Con la Bodega 44 en 36.50m. -----

Al Sur; con la Bodega 46 en 36.50m. -----

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.15m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.15m.

Sobre la Parte Inferior; Con local 202 y con parte de la Bodega 04 en toda su superficie. -----

Bodega 48: -----

Área tercer piso: 318,73 m2 -----

Área cuarto piso: 42,12 m2-----

Área total: 360,85 m2-----

Al Norte; Con la Bodega 46 en 36.50m. -----

Al Sur; con la vía de acceso a parqueaderos públicos del Parque Industrial Stock center en 33.13m.-----

Al Oriente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.4249m.

Al Occidente; Con la vía principal del Parque Industrial Stock center en 10.4250m.

42
210



República de Colombia



Aa001747274

12

NO FALTA ÚNICA
Cadastral, Administrativa, Catastral, y de
Identificación



Plantilla notarial para uso exclusivo de escritura pública, certificadas y documentadas en el sistema notarial

República de Colombia



JUSTITIA
1987-2017

Cadastre

Sobre la Parte Inferior; Con el local 201 y con parde de la Bodega 02 en toda S
superficie. _____

•Local 101: _____

Área primer piso: 266,44 m2 _____

Área total: 266,44 m2 _____

Al Norte: Con el local 102 en 25.65m _____

Al Sur: Con la Administración del Parque Industrial Stock Center en 25.65m.

Al Oriente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.

Al Occidente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.

En la Parte Superior: con el local 201 en toda la superficie. _____

En la parte inferior: con la bodega 02 en toda la superficie. _____

•Local 102: _____

Área primer piso: 264,50 m2 _____

Área total: 264,50 m2 _____

Al Norte: Con el local 103 en 25.65m _____

Al Sur: Con el local 101 en 25.65m _____

Al Oriente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.

Al Occidente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.

En la Parte Superior: con el local 202 en toda la superficie. _____

En la parte inferior: con la bodega 04 en toda la superficie. _____

•Local 103: _____

Área primer piso: 266,38 m2 _____

Área total: 266,38 m2 _____

Al Norte: Con la bodega 08 en 25.65m _____

Al Sur: Con el local 102 en 25.65m _____

Al Oriente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.

Al Occidente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.

En la Parte Superior: con el local 203 en toda la superficie. _____

En la parte inferior: con la bodega 06 en toda la superficie. _____

•Local 201: _____

Área segundo piso: 266,44 m2 _____

Área total: 266,44 m2 _____

Al Norte: Con el local 202 en 25.65m -----

Al Sur: Con la Administración del Parque Industrial Stock Center en 25.65m.

Al Oriente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.

Al Occidente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.

En la Parte Superior: con la bodega 48 en toda la superficie.-----

En la parte inferior: con el local 101 en toda la superficie. -----

Local 202:-----

Área segundo piso: 264,50 m2 -----

Área total: 264,50 m2 -----

Al Norte: Con el local 203 en 25.65m -----

Al Sur: Con el local 201 en 25.65m -----

Al Oriente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.

Al Occidente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.

En la Parte Superior: con la bodega 46 en toda la superficie.-----

En la parte inferior: con el local 102 en toda la superficie. -----

Local 203:-----

Área segundo piso: 266,38 m2 -----

Área total: 266,38 m2 -----

Al Norte: Con el local 204 en 25.65m -----

Al Sur: Con el local 202 en 25.65m -----

Al Oriente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.

Al Occidente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.

En la Parte Superior: con la bodega 44 en toda la superficie.-----

En la parte inferior: con el local 103 en toda la superficie. -----

Local 204:-----

Área segundo piso: 266,29 m2 -----

Área total: 266,29 m2 -----

Al Norte: Con el local 205 en 25.65m -----

Al Sur: Con el local 203 en 25.65m -----

Al Oriente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.

Al Occidente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.

En la Parte Superior: con la bodega 42 en toda la superficie.-----

En la parte inferior: con la bodega 08 en toda la superficie. -----



República de Colombia



A3001747275

NOTARIA UNICA
SANTAFÉ DE BOGOTÁ
CALLE 100 No. 100-100
BOGOTÁ D.C.



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

República de Colombia

- Local 205: _____
Área segundo piso: 264,51 m2 _____
Área total: 264,51 m2 _____
Al Norte: Con el local 206 en 25.65m _____
Al Sur: Con el local 204 en 25.65m _____
Al Oriente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.-
Al Occidente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.
En la Parte Superior: con la bodega 40 en toda la superficie. _____
En la parte inferior: con la bodega 10 en toda la superficie. _____
- Local 206: _____
Área segundo piso: 266,38 m2 _____
Área total: 266,38 m2 _____
Al Norte: Con la bodega 14 en 25.65m _____
Al Sur: Con el local 205 en 25.65m _____
Al Oriente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.
Al Occidente: Con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.32m.
En la Parte Superior: con la bodega 38 en toda la superficie. _____
En la parte inferior: con la bodega 12 en toda la superficie. _____

UNION DE VARIOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR: La unión de varios bienes de dominio particular, queda sujeta a la aprobación de la Asamblea de Copropietarios y posterior aprobación por parte de la Curaduría o de la autoridad oficial competente.

CAPITULO V.

DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN

ARTICULO DÉCIMO: DEFINICIÓN: Los bienes, los elementos y zonas que permitan facilitar la existencia, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes esenciales son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. Como se indica en los planos elaborados para la Propiedad Horizontal, y se expresa en el cuadro de áreas, son Bienes de Propiedad Común esencial y de dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios, los necesarios para la existencia, seguridad, adecuación, uso y goce



del inmueble; además de aquellos que tienen la calidad de comunes no esenciales por disponerlo así este Reglamento. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma precisada en la Ley y en este Reglamento. _____

PARÁGRAFO No.1: Tendrán la calidad de bienes comunes esenciales y no esenciales no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la Licencia de Construcción. Los bienes comunes podrán ser explotados económicamente, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos sin el lleno de los requisitos legales contemplados en este reglamento y de la ley seiscientos setenta y cinco (675) de agosto tres (3) de Dos Mil Uno (2001). La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación de las zonas comunes; no afecte la estructura de las bodegas ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la propiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del parque industrial o a los gastos de inversión según lo decida la Asamblea General. _____

ARTÍCULO UNDÉCIMO.- CLASIFICACION Y DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES: Los bienes comunes se clasifican en: _____

1. BIENES COMUNES ESENCIALES: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la Copropiedad, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Son bienes comunes esenciales de la totalidad de los copropietarios, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa: _____

1.1 El lote de terreno sobre el cual se levanta la construcción de las bodegas, tal como se alinderó en el Artículo Sexto (6º.), y cuyo plano de localización se anexa.

1.2 El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicios en él realizadas. _____

1.3.- Los cimientos y fundaciones que inician la estructura de la construcción.

1.4.- La estructura compuesta por muros estructurales y columnas, las placas o entrepisos de concreto, las columnas y muros estructurales, los muros de



República de Colombia



Aa001747276

REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA UNICA
Sede de la Notaria Unica
Calle 100 No. 100-100

fachadas, tanto internos como externos, los muros medianeros entre Unidades Privadas, los ductos, demás elementos que forman la estructura de la bodega.

1.5. Las instalaciones generales de energía, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía Eléctrica hasta la entrada de cada Unidad Privada.

1.6. Las instalaciones generales de Acueducto, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado ASUAC, hasta la entrada de cada Unidad Privada y las bombas del parque industrial.

1.7.- 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.

1.8.- 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.

1.9. Las instalaciones generales de gas, los ductos de instalaciones eléctricas, hidráulicas, y los de ventilación.

1.10.- Las bajantes de aguas lluvias y negras.

1.11.- Las áreas comunales tales como las circulaciones interiores, el área de circulación peatonal de acceso al interior del parque industrial, las jardinerías exteriores, el antejardín, las circulaciones exteriores, las zonas de contadores, el salón comunal con baño, la portería y baño, los parqueaderos de visitantes.

1.12.- Los tanques de reserva de agua, los cuartos de máquinas, los cuartos de contadores de luz y de medidores de agua.

1.13.- Los cuartos de aseo y de basuras, el tanque de agua y bombas.

1.14. En general, todos aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del parque industrial, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, sobre los cuales ninguno de los copropietarios puede alegar un derecho de propiedad

República de Colombia



exclusivo, por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido expresamente como pertenecía de propiedad individual. -----

2. BIENES COMUNES NO ESENCIALES: los demás bienes comunes, tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales, son bienes comunes no esenciales y pertenecen a los propietarios de bienes privados que hacen parte de la Copropiedad, entre otros los siguientes: -----

2.1 El cerramiento exterior contra las vías públicas, construido en malla eslabonada.-----

2.2 La puerta de acceso a las bodegas con su motor eléctrico.-----

2.3 Otras áreas adicionales comunes sin construir.-----

3. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueos de visitantes, acceso y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salón comunal, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. -----

PARAGRAFO: El parque industrial stock center no cuenta con bienes comunes de uso exclusivo. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Las placas comunes asignadas para uso exclusivo de las unidades privativas ubicadas en las bodegas de segunda planta, tendrán acceso desde el interior de la unidad privativa para efectos de realizar su mantenimiento y aseo y por lo tanto no se pueden modificar en su uso y tamaño.-----

ARTICULO DUODÉCIMO: DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades Distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General con el voto favorable de un numero plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, podrán desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a



República de Colombia



La001747277

ser de dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. En todo caso la desafectación de parqueaderos de visitantes o de usuarios estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables por el Distrito. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales podrán realizarse todos los actos de negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del parque industrial actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento. No se aplicaran las normas contenidas en la ley 675 de Agosto 3 de 2001; a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en este reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES: La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener ante la autoridades Distritales. Una vez otorgada esta escritura se registrará en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de incorporación de nuevos bienes privados al edificio. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en la Capítulo VII de la Ley 675 de Agosto 3 de 2001.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES. Se presume que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto tales como estructura, accesos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, tales como el salón comunal, se entregarán

al administrador a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número, de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantías de las bombas y demás equipos expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidro-sanitarias y en general de los servicios públicos domiciliarios. _____

ARTICULO DÉCIMO QUINTO: RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el párrafo anterior, quedaran obligados a: _____

1o.- No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. _____

2o.- No cambiar su destinación. _____

3o.- 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 aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previstas en el numeral tres del presente párrafo, se tendrán como expensas comunes del parque industrial.

PARAGRAFO: el parque industrial stock center, no cuenta con zonas comunes de uso exclusivo. _____

ARTICULO DÉCIMO SÉXTO: - INFRAESTRUCTURA ELECTRICA: Se consideran como bienes comunes esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado: En la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías peatonales o comunal. _____

PARAGRAFO 1. PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y LAS OBRAS CIVILES ASOCIADAS: La infraestructura eléctrica conformada por Las redes internas públicas que van desde el punto de derivación autorizado por, incluida la Subestación eléctrica (transformador(es), celdas y equipos asociados), hasta el punto de



República de Colombia



Aa001747270

NOTARÍA ÚNICA

REPUBLICA DE COLOMBIA

derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores(excluido el armario)y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad de EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN, quien los instaló y/o adquirió de acuerdo con la reglamentación vigente Resolución CREG 070 de 1998. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de reembolso, por concepto de los activos eléctricos correspondientes y EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN, es la responsable de los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos.

PARAGRAFO: Las redes destinadas a la distribución de energía del nivel de tensión 2 (primarias), los transformadores y su red secundaria asociada, son de propiedad de las Empresas Públicas de Medellín, las cuales tienen derecho a usar el área común donde se encuentran instalados y el acceso a ellas para la libre operación, mantenimiento y reposición de dichos bienes, sin que ello implique pago por LAS EMPRESAS por ningún concepto como impuesto predial, arrendamiento, gastos de administración, pago de impuestos municipales o cualquier otro gasto relativos a la copropiedad."

ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO - ESTRUCTURA: La estructura de las bodegas está construida en sistema tradicional de placas y columnas de concreto. Estos elementos que aparecen indicados en los planos de Propiedad Horizontal de este Reglamento, no pueden demolerse ni en todo ni en parte. Los muros divisorios de las unidades privativas tienen la calidad de bienes comunes, y podrán ser utilizados en su parte interna de cada unidad privativa con tal que este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atente contra la solidez de la construcción. Se considera carga excesiva:_____

Carga viva parqueaderos 250 Kg/m2._____

Carga viva bodegas 500 Kg/m2._____

Carga viva Oficinas 200 Kg/m2 _____

Carga Muerta 100 Kg/m2 _____

Respecto de los muros interiores se deberá someter previo visto bueno de la firma constructora, del Consejo de Administración o de la entidad que este considere pertinente, para proceder a su demolición total o parcial. _____

República de Colombia



ARTÍCULO DECIMO OCTAVO:- FACHADAS: Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de comunes. Las fachadas exteriores de las Unidades Privadas tienen la calidad de bienes comunes y por lo tanto está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Así queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada Unidad Privada, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo unánime de los copropietarios.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO: PRIMERO: - DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad asignados en el Capítulo VII de este Reglamento.

ARTICULO VIGÉSIMO: - USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los Bienes Comunes, siempre que los utilice según 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, por el perjuicio que por su negligencia o mal uso se puedan ocasionar.

ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO:- INDIVISIBILIDAD La copropiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa por lo tanto ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras subsista la edificación.

C A P Í T U L O V I.

DE LA PERSONA JURÍDICA.

ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO. - OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA: La propiedad horizontal una vez constituida legalmente da origen a una Persona Jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO: Para efecto de facturación de servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de



República de Colombia



Aa001747270

propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes.

ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO.- NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE PERSONA JURÍDICA. - La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del parque industrial stock center - **PROPIEDAD HORIZONTAL** y su domicilio será el municipio de la estrella y tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales así como el impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

PARÁGRAFO: La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.- RECURSOS PATRIMONIALES. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO.- FONDO DE IMPREVISTOS: El Fondo de imprevistos constituido por la persona jurídica se crea de acuerdo con la norma indicada en el artículo 35 de la ley 675 de Agosto 3 de 2001. El fondo atenderá obligaciones o expensas imprevistas, 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 General 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, en su caso y de conformidad con lo establecido en el presente reglamento de propiedad horizontal.

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

República de Colombia



2010-10-20

Cedena S.A. M. 1444110

=====

ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO.- ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de propietarios, al consejo, y al administrador del parque industrial. -----

C A P Í T U L O V I I .

PARTICIPACIÓN DE LA COPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES.

ARTICULO VIGÉSIMO SEPTIMO.- ÍNDICES DE COPROPIEDAD: Para efectos de los artículos 25; 26; 27 y 28 de la ley 675 de Agosto 3 de 2001; se ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a cien por ciento (100.00 %). Este Coeficiente de Copropiedad, es el resultante de dividir el área privada construida de cada bien de dominio particular con respecto al área total privada de la edificación. Los Coeficientes son el índice o medida del derecho de cada propietario sobre la totalidad del inmueble y están indicados en la tabla que se dará a continuación y establecen la proporción de cada uno de los copropietarios sobre los bienes comunes e indican además la proporción de los gastos de administración, funcionamiento, sostenimiento, conservación, reparación y reposición de los bienes de dominio común, incluidos en ellos, lo correspondiente a la prima de los seguros, para efectos de la reconstrucción del parque industrial y como base para establecer el número de votos que corresponde a cada propietario en la Asamblea General , para solicitar la convocatoria a Asambleas Extraordinarias y para lo relativo a decisiones. Con base en lo anterior se asignan a las Unidades Privadas los siguientes valores o Coeficientes: -----

PARÁGRAFO 1: CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.-----

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.-----



República de Colombia



A8001747200

NOTARIA UNICA

SECRETARIA DE JUSTICIA

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

PARÁGRAFO 2. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

PARÁGRAFO 3°. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de las etapas, cuya construcción se haya concluido.

PARÁGRAFO 4: CALCULO DE COEFICIENTES:

COEFICIENTES Nomenclatura: Carrera 50 X CALLE 93 B SUR LA ESTRELLA

BLOQUE	BODEGA N°	PRIMER PISO	SEGUNDO PISO	TERCER PISO	CUARTO PISO	QUINTO PISO	AREA TOTAL	COEFICIENTES
BLOQUE B	BODEGA 2	300,44	35,79				336,23	0,03191
	BODEGA 4	291,62	37,16				328,78	0,03120
	BODEGA 6	289,22	38,86				328,08	0,03113
	BODEGA 8	289,43	45,3				334,73	0,03176
	BODEGA 10	285,21	46,7				331,91	0,03150
	BODEGA 12	289,35	44,2				333,55	0,03165
	BODEGA 14	294,49	40,75				335,24	0,03181
	BODEGA 16	295,4	32,78				328,18	0,03114
	BODEGA 18	297,74	44,2				341,94	0,03245
	BODEGA 20	298,4	44,2				342,6	0,03251
	BODEGA 22	294,42	42,75				337,17	0,03199
	BODEGA 24	213,41	40,78				254,19	0,02412

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

República de Colombia



SECRETARIA DE JUSTICIA

BLO QU E.C	BODEGA 26			210,71	43,8 5	43,85	298,41	0,02832
	BODEGA 28			310,48	43,7		354,18	0,03361
	BODEGA 30			314,11	42,1 4		356,25	0,03380
	BODEGA 32			313,81	44,9 4		358,75	0,03404
	BODEGA 34			311,74	42,8 9		354,63	0,03365
	BODEGA 36			313,8	41,9 4		355,74	0,03376
	BODEGA 38			310,57	44,9 4		355,51	0,03373
	BODEGA 40			308,66	42,8 9		351,55	0,03336
	BODEGA 42			311,36	41,9 4		353,3	0,03352
	BODEGA 44			315,29	43,9 7		359,26	0,03409
	BODEGA 46			313,28	42,3		355,58	0,03374
	BODEGA 48			318,73	42,1 2		360,85	0,03424
	LOCAL 101	266,44					266,44	0,02528
	LOCAL 102	264,5					264,5	0,02510
	LOCAL 103	266,38					266,38	0,02528
	LOCAL 201		266,44				266,44	0,02528
	LOCAL 202		264,5				264,5	0,02510
	LOCAL 203		266,38				266,38	0,02528
	LOCAL 204		266,29				266,29	0,02527
	LOCAL 205		264,51				264,51	0,02510
	LOCAL 206		266,38				266,38	0,02528
ARE A TOT AL		4.232,45	2.087,97	3.662,54	517, 62	43,85	10.538, 43	1,00000



República de Colombia



Aa001747281

NOTARÍA ÚNICA

INSTRUMENTOS PÚBLICOS



Hoja notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, recibidos y numerados al archivo notarial

República de Colombia



03-10-2012

Cadencia S.A. Medellín

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO. - MODIFICACIÓN ÍNDICES DE COPROPIEDAD:

Asamblea General con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad del parque industrial podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal en los siguientes eventos: —

- 1o.- Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. —
- 2o.- Cuando el conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. —
- 3o.- Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del parque industrial. —
- 4o.- Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. —

ARTÍCULO VIGESIMO NOVENO: - PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES:

Cada propietario está obligado a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunales esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago 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 a dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la Copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. —

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable

del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del parque industrial se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Será de cargo de los copropietarios, el sostenimiento, reparación, conservación de las instalaciones eléctricas, en un todo conforme a lo dispuesto por EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN.-----

CAPITULO VIII.

CONTRIBUCIÓN DE LOS COPROPIETARIOS.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO.- ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO: El presupuesto General de gastos deberá elaborarse así: Cada año, antes del 31 de Enero, el Administrador del parque industrial elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiera y los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos se dividirán entre los copropietarios en proporción a los porcentajes indicados en la tabla de Coeficientes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 35, con relación al pago de algunos gastos y en el artículo 36, de este reglamento, teniendo en cuenta además la constitución o incremento del fondo de imprevistos establecido por la Ley 675 de agosto 3 de 2001 y/o las demás provisiones que se consideren necesarias o convenientes.-----

a) El Administrador enviará el proyecto de dicho presupuesto para estudio y aprobación por parte del consejo de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes. -----

b) Copia del proyecto de presupuesto pre- aprobado por el Consejo, será enviada a cada uno de los Copropietarios, por lo menos con diez días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea General de Copropietarios en sesión ordinaria. -----



República de Colombia



Aa001747282

NOTARÍA ÚNICA
Calle 14 No. 14-14
Bogotá, D.C.

REPUBLICA DE COLOMBIA

c) La Asamblea General en su primera reunión anual; discutirá y aprobará improbará como punto preferente este presupuesto; aprobación que requiere la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión. _____

d) El Presupuesto aprobado será entregado a la administración y los Copropietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación, con cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas o por los períodos que para cada ejercicio anual fije la misma Asamblea General. _____

e) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1o de enero y hasta el 31 de diciembre, del año inmediatamente posterior. _____

ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS: 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, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum que señala el reglamento de propiedad horizontal establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento tal situación podrá publicarse en el edificio. El acta de la Asamblea General incluirá los propietarios que se encuentren en mora. La publicación referida en el presente párrafo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. _____

ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- MERITO EJECUTIVO: Las contribuciones a cargo de los copropietarios en virtud de decisiones validas en la Asamblea, con las formalidades previstas en este reglamento serán exigibles por vía ejecutiva. El título Ejecutivo estará constituido por la copia del acta correspondiente a la reunión de la Asamblea General, la que conste la contribución decretada para las expensas necesarias, la cuota distribuida a cada propietario, la forma de pago o las fechas o plazos para su cancelación, así como una certificación del Administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. _____

Cuando sea del caso adelantar ejecución por el atraso en el pago de las expensas comunes, el Administrador debe proceder sin esperar órdenes de otro órgano, nombrando un Abogado previo visto bueno del Consejo de Administración, los honorarios del Abogado y costas del proceso, serán a cargo del propietario. _____

República de Colombia



Coordinadora

ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO.- PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. :En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere la ley 675 de Agosto 3 de 2001, 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 titulo 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 el interés. La acción ejecutiva referida no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley 675 de Agosto 3 de 2001.-----

PARAGRAFO 1: IMPUTACION DE PAGOS. Los pagos hechos por los copropietarios se aplicaran en su orden a la cancelación de las deudas por los siguientes conceptos: ----

1. Costas y gastos de cobranza. -----
2. Intereses de mora. -----
3. Sanciones o multas. -----
4. Cuotas extraordinarias. -----
5. Cuotas ordinarias. -----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.- PRESUPUESTO PROVISIONAL: Si transcurriere el mes de Marzo sin que la Asamblea General se haya reunido y haya aprobado el presupuesto de que se trata, hasta tanto la Asamblea General decida lo pertinente, el presupuesto elaborado por el administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto todos los Copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Consejo de Administración. -----

ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO.-DÉFICIT PRESUPUESTAL: Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren dentro de las arcas de la Administración, en un tiempo prudencial, se convocaría a Asamblea Extraordinaria y se ordenarán los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada



República de Colombia



44001747283

copropietario. La Asamblea General procederá a distribuirlo indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes. _____

ARTICULO TRIGÉSIMO SEXTO.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Si durante vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos, que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, se seguirá el procedimiento previsto en el Artículo anterior para la fijación de las cuotas extraordinarias. Si la cuantía total de la cuota supera cuatro veces el valor de las expensas necesarias mensuales, la decisión de la Asamblea se deberá tomar por una Mayoría que represente por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio. _____

ARTÍCULO TRIGESIMO SEPTIMO.- INTERESES DE MORA: La mora en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea General, conforme a los artículos precedentes, causará intereses de mora a cargo de los Propietarios morosos y en favor de la copropiedad. La tasa de liquidación de estos intereses será fijada por la Asamblea General y su cobro será reglamentado por el Consejo de Administración. _____

ARTÍCULO TRIGESIMO OCTAVO. CARÁCTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO: Las cuotas con que deben contribuir los Copropietarios, afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, pasando de un titular a otro sin que cesen las obligaciones en favor de la copropiedad. _____

ARTÍCULO TRIGESIMO NOVENO.- IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasas que afecten las Unidades Privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del inmueble, serán pagadas por todos los copropietarios en la proporción que se establece en este reglamento. _____

ARTICULO CUADRAGÉSIMO.- SEGUROS: El inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal puede constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo. En todos los casos será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la ley 675 de Agosto 3 de 2001, susceptibles de ser asegurados. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedaran afectadas en primer término a la reconstrucción del parque industrial en los casos que esta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido el importe de la

República de Colombia



03-10-2012

Centenario

indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y las normas legales aplicables. Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los Copropietarios de acuerdo con los índices de Copropiedad. Si la Asamblea no fija la cuantía de los seguros contra incendio y terremoto, corresponderá determinarla al Consejo de Administración y, si tampoco este lo hiciere, el Administrador cuidará siempre de mantener vigente los seguros en cuantía suficiente para que no haya cuota de coaseguro a cargo de los propietarios. -----

ARTICULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO.- INSUFICIENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN:

Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, la Asamblea, con una mayoría del 70% de los Coeficientes de Copropiedad, decidirá si es del caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de todos los copropietarios a fin de completar la reconstrucción; si no se aprobare esta contribución extraordinaria, se distribuirá la indemnización en proporción al derecho de cada cual, según la tabla de coeficientes de copropiedad, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros. -----

ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.- SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO:

En el evento de que el seguro contratado por la administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio de su Unidad Privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro. -----

CAPITULO IX.

MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO.- MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: -----

a) Si la Asamblea General ya hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado; el administrador

82
220



República de Colombia



Aa001747284

21
NOTARÍA ÚNICA
Sede: Calle 100 No. 100-100
Medellín, Antioquia

hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación. _____

b) Cuando se trate de mejoras y/o de modificaciones físicas no previstas en presupuesto anual aprobado por la Asamblea del respectivo proyecto y que supere el 50% del presupuesto mensual de gastos aprobado, se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea General, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de copropietarios que represente por lo menos el 60% de los coeficientes de copropiedad y cumpliendo con los requisitos de ley. _____

ARTICULO CUADRAGÉSIMO CUARTO.- MODIFICACIONES EN EL GOCE DE LOS BIENES COMUNES: La Asamblea General será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes esenciales, previo estudio por parte del Consejo de Administración, aprobación que requiere el 70% de los coeficientes de copropiedad, salvo que la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo asignado a los copropietarios de unidades privadas, caso en el cual además de la mayoría prevista se requiere el voto favorable del respectivo copropietario afectado.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO QUINTO.- REPARACIONES DE LOS BIENES COMUNES: Es función de la Asamblea General, la aprobación de las reparaciones en los bienes comunes esenciales y no esenciales, de acuerdo con la propuesta que habrá de presentarle al consejo la Administración. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda del valor de un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pues en caso contrario no se requerirá tal autorización. Dicho valor se reajustará de conformidad con el índice de precios establecido para el consumidor por el Dane. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano. _____

ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEXTO.- MODIFICACIONES DE LOS BIENES PRIVADOS: En los bienes de dominio privado en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir

nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: --

- 1) Que el propietario interesado obtenga el debido permiso de la Asamblea de Copropietarios y posteriormente la autorización de la autoridad municipal competente, si la naturaleza de la obra o las normas Distritales lo exigen. -----
- 2) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la construcción; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas interiores ni exteriores. -----
- 4) Que el propietario obtenga previamente a la ejecución de la modificación o reforma, obligatoriamente el Visto Bueno de un ingeniero de estructuras con matrícula profesional y especializada en el tipo de estructura utilizada en la construcción, el cual tiene que expedir una certificación avalando las obras a realizar. -----

ARTICULO CUADRAGESIMO SEPTIMO.- REPARACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la Unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión. -----

ARTICULO CUADRAGESIMO OCTAVO.- DESTRUCCIÓN DEL INMUEBLE: En caso de que el inmueble se destruyere en su totalidad por incendio u otra causa, o deteriorare a una proporción que represente lo menos las tres cuartas (3/4) partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Artículo 988 del Código Civil, cualesquiera de los propietarios podrá pedir la división del suelo y los demás bienes comunes. --

PARÁGRAFO PRIMERO: RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios, salvo acuerdo unánime, estarán obligados a la reconstrucción de acuerdo con los siguientes eventos: -----

- 1) Cuando la destrucción o deterioro del parque industrial 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 parque industrial la Asamblea General decida reconstruir, con el voto favorable