Señor
JUEZ CUARTO [4°] CIVIL DEL CIRCUITO
DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

Radicación	0500131030-04-2020-00075-00
Proceso	VERBAL
Demandante	EDIFICIO BASILEA P.H.
Demandadas	➢ **ACRECER SAS** ➢ **CONINSA RAMON H. S.A.** ➢ **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS** ➢ **PROMOTORA ACRECER SAS**
Actuación	**CONTESTACIÓN DEMANDA**
Folios	**TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE [377]**

I	**Personería para actuar**

MAURICIO PARDO OJEDA, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No 41.445 del C.S.J., al señor Juez con el debido respeto me dirijo, con el fin de **CONTESTAR DEMANDA** del proceso de la referencia, en mi condición de apoderado de las siguientes sociedades:

- **ACRECER SAS**
- **CONINSA RAMON H. S.A.**
- **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS**
- **PROMOTORA ACRECER SAS**

Lo anterior, de conformidad con poderes especiales, amplios y suficientes para representarlas en la presente actuación, debidamente expedidos, escritos de poder e impresión de remisión del correo electrónico de las citadas sociedades, documentos que adjunto bajo la denominación de

PRUEBA 1, por medio del presente escrito procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** en los términos del presente documento.

II	Partes demandadas representadas en la presente actuación

Son **PARTES DEMANDADAS** para efectos de la presente actuación:

2.1 La sociedad comercial **ACRECER S.A.S.**, sociedad legalmente constituida y registrada en legal forma, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, con NIT # 890.924.789-7, representada legalmente por el Dr. **LUIS MIGUEL PELÁEZ GAVIRIA**, quien es mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la C.C. No. 8'125.809, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio que se aporta con la presente demanda bajo la denominación de **PRUEBA 2**.

2.2 La sociedad comercial **CONINSA RAMON H. S.A.S**, sociedad legalmente constituida y registrada en legal forma, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, con NIT # 890.911.431-1, representada legalmente por el Dr. **JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA**, quien es mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la C.C. No. 70.091.884, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio que se aporta con la presente demanda bajo la denominación de **PRUEBA 3**.

2.3 La sociedad comercial **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida y registrada en legal forma, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, con NIT # 900.839.518-1, representada legalmente por la Dra. **MÓNICA VÁSQUEZ VÉLEZ**, quien es mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la C.C. No. 1.128'266.383, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio que se aporta con la presente demanda bajo la denominación de **PRUEBA 4**.

2.4 La sociedad comercial **PROMOTORA ACRECER S.A.S.**, sociedad legalmente constituida y registrada en legal forma, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, con NIT # 900.535.369-3, representada legalmente por el Dr. **PEDRO ESTEBAN VÁSQUEZ LONDOÑO**, quien es mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la C.C. No. 70'076.886, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio que se aporta con la presente demanda bajo la denominación de **PRUEBA 5**.

III	**Consideraciones y antecedentes**

3.1 La demanda interpuesta por parte de **BASILEA** la presenta en relación con respecto del EDIFICIO BASILEA P.H. ubicado en la Calle 10 B # 22-10 de la ciudad de Medellín, demanda donde expone una serie de hechos que desde ningún punto de vista pueden ser calificados como violación de las normas que, sobre información, publicidad, cláusulas contractuales y demás contenidas en la Ley 1480 de 2011.

3.2 Es preciso indicar al Despacho Judicial que **CONINSA RAMON H. S.A.** fue la empresa que adelantó la construcción del EDIFICIO BASILEA P.H.

3.3 Igualmente, se hace necesario precisar que **ACRECER SAS** fue la empresa que adelantó la Gerencia y Ventas del EDIFICIO BASIELA P.H.

3.4 Con respecto de las empresas **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS** y **PROMOTORA ACRECER SAS**, éstas **NO TUVIERON PARTICIPACIÓN** alguna relacionada con el diseño, construcción, promoción, gerencia, ventas del EDIFICIO BASIELA P.H., es decir, **NUNCA PARTICIPARON DE MANERA ALGUNA EN DICHO PROYECTO**. Es más, la primera de ellas fue constituida el 10 de mayo de 2.012 y la segunda el 15 de abril de 2.015, fechas para la cuales el

edificio en mención ya estaba construido y terminado. Para acreditar lo dicho, basta con verificar los certificados de Existencia y Representación Legal aportados [Ver **PRUEBA 4 y 5**].

IV	**Pronunciamiento sobre los hechos**

Se procederá a responder en el mismo orden que fueron presentados en la demanda subsanada e integrada, en los siguientes términos:

PRIMERO: Las compañías CONINSA RAMON H S.A, ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS, PROMOTORA ACRECER SAS, y ACRECER SAS participaron activamente en el proceso de diseño, construcción, interventoría, comercialización y gerencia del proyecto denominado BASILEA APARTAMENTOS, hoy EDIFICIO BASILEA P.H., tal y como se observa en la página web de ACRECER



SE RESPONDE

ES CIERTO, pero **únicamente** con respecto a las sociedades **ACRECER SAS, que** adelantó la gerencia y ventas del proyecto, y **CONINSA RAMON H S.A., que** adelantó la construcción del edificio, aclarando que este proyecto fue sometido a la Supervisión Técnica a cargo de la empresa INGENIERÍA ESTRUCTURAL S.A.

NO ES CIERTO, con respecto a las sociedades **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS** y **PROMOTORA ACRECER SAS**, pues estas fueron respectivamente constituidas el 10 de mayo de 2.012 y la segunda el 15 de abril de 2.015, fechas para la cuales el edificio en mención ya estaba construido y terminado. Para acreditar lo dicho, basta con verificar tanto los certificados de Existencia y Representación Legal aportados [Ver **PRUEBA 4 y 5**], así como también las licencias de construcción y urbanismo que se aportan bajo la denominación de **PRUEBA 6**, que son del año 2009 y 2011, es decir, mucho antes de que estas empresas siquiera hubieren nacido a la vida jurídica.

> SEGUNDO: El Proyecto BASILEA APARTAMENTOS, hoy EDIFICIO BASILEA P.H., había sido publicitado como una exclusiva torre de apartamentos con acabados de lujo. Adicionalmente, se indicaba que contaría con zonas comunes lujosas como hall de entrada, zona húmeda y deportiva, salón social, fachada general. El EDIFICIO BASILEA P.H. fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública No. 5564 de 29/09/2011 de la Notaria 25 de Medellín y se encuentra ubicado en la transversal superior, más específicamente en la calle 10B # 22-10, de la ciudad de Medellín.

SE RESPONDE

ES CIERTO, y así fue construida y entregada a satisfacción de la copropiedad y de cada uno de sus propietarios adquirentes, y su Reglamento de Propiedad Horizontal se encuentra protocolizado en la escritura 5.564 de fecha 29 de septiembre de 2.011 otorgada ante la Notaría 25 de Medellín, el cual se aporta bajo la denominación de **PRUEBA 7**.

> TERCERO: Como puede evidenciarse, el grupo de sociedades que estaría a cargo del proyecto BASILEA APARTAMENTOS, hoy EDIFICIO BASILEA P.H., contaba con una gran trayectoria y reconocimiento en el mercado, aunado con el gran atractivo ofrecido como ZONAS COMUNES. El EDIFICIO BASILEA P.H., con base en la ley 675 de 2001, recibió el derecho de dominio de unidades inmobiliarias comunes o mejor llamadas zonas comunes el día 11 de mayo de 2012.

SE RESPONDE

ES CIERTO, con respecto a la sociedad **ACRECER SAS [quien adelantó la gerencia y ventas del proyecto] y CONINSA RAMON H S.A. [quien**

adelantó la construcción del edificio], son empresas reconocidas en el mercado de la construcción por su seriedad, trayectoria y cumplimiento en la ejecución de las actividades por ellas adelantadas.

NO ES CIERTO, con respecto a las sociedades **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS** y **PROMOTORA ACRECER SAS**, que si bien es cierto se trata de empresas que igualmente tienen una trayectoria y reconocimiento en el mercado inmobiliario, se reitera que las mismas NO tuvieron participación, ni intervención alguna en el desarrollo del proyecto del Edificio Basilea P.H, pues como se ha manifestado, las mismas fueron respectivamente constituidas el 10 de mayo de 2.012 y la segunda el 15 de abril de 2.015, y el proyecto para el año 2011 ya estaba totalmente construido.

ES CIERTO que el 11 de mayo de 2.012 se hace entrega de una parte de los bienes comunes [conforme consta en documento que se aporta bajo la denominación de **PRUEBA 8**].

No obstante, lo anterior, se debe precisar la definición de qué son los **BIENES COMUNES ESENCIALES Y LOS NO ESENCIALES,** y a lo cual debemos acudir a lo señalado por el artículo 3° de la ley 675 de 2.001, y su entrega [que se hace conforme a los términos del artículo 24 de la ley 675 del año 2.001], los cuales en su parte pertinente me permito transcribir:

> *"Artículo 3. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (…)*
> ***Bienes comunes esenciales:*** *Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.* ***Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.*** *Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel."*
> [Resaltado y subrayado fuera de texto]

"ARTÍCULO 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes."

Revisado lo anterior, tenemos que la propiedad se encuentra constituida desde el mes de septiembre del año 2011 [escritura de constitución de la propiedad horizontal ver **PRUEBA 7**], y al menos desde dicha fecha existe los bienes comunes esenciales, y que la primera entrega de unidad privada se verificó el día 3 de enero de 2012, fecha desde la cual se hizo la entrega de los citados bienes esenciales.

Los bienes comunes NO esenciales, fueron entregados a la administración definitiva el día 11 de mayo del año 2.012, conforme a acta aportada con el presente escrito de contestación [Ver **PRUEBA 8**].

CUARTO: Es un hecho indiscutible que el demandante, EDIFICIO BASILEA P.H., es consumidor (usuarios) de un producto producido o proveído por los hoy demandados.

SE RESPONDE

ES CIERTO, existió la relación de consumo a la que se refiere el presente hecho, pero se reitera con respecto a la sociedad **ACRECER SAS [quien adelantó la gerencia y ventas del proyecto] y CONINSA RAMON H S.A. [quien adelantó la construcción del edificio]**.

NO ES CIERTO, que existió relación de consumo alguna, ni de ninguna índole con respecto a las sociedades **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS** y **PROMOTORA ACRECER SAS**, pues se reitera que las mismas fueron respectivamente constituidas el 10 de mayo de 2.012 y la segunda el 15 de abril de 2.015, y el proyecto para el año 2011 ya estaba totalmente construido.

QUINTO: En la forma en que está redactada la ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor) carece de sentido práctico identificar de forma exacta cuál empresa es productora y cual empresa es proveedora, o si el origen de la relación de consumo proviene de una relación contractual o extracontractual.

SE RESPONDE

NO ES CIERTO, el ESTATUTO DEL CONSUMIDOR, contenido en la Ley 1480 de 2.011, tiene un objeto claro, según lo señalado en su artículo segundo que reza:

> *"Artículo 2°. Objeto. Las normas de esta ley regulan los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente.*
> *Las normas contenidas en esta ley son aplicables en general a las relaciones de consumo y a la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto de los cuales no exista regulación especial, evento en el cual aplicará la regulación especial y suplementariamente las normas establecidas en esta Ley."*

Es claro que, para el caso que nos ocupa, se debe identificar las partes intervinientes en la relación de consumo objeto de demanda, lo cual era perfectamente accesible para el **EDIFICIO BASILEA PH**, pues siempre ha tenido su relación con las sociedades **ACRECER SAS** [quien adelantó la gerencia y ventas] y **CONINSA RAMON H S.A.** [quien adelantó la construcción del edificio], hecho notorio para ellos, y que si les asistía alguna duda, hubiera podido perfectamente aclarar mediante un simple derecho de petición, lo cual nunca realizó. Adicionalmente, el proyecto contó con el Fideicomiso de Alianza Fiduciaria S.A., tal como consta en las licencias de construcción, de tal suerte que también podía el demandante haber aclarado el tema de quienes eran las empresas vinculadas con el proyecto, hecho que igualmente tampoco se verificó por la copropiedad.

La presente actuación, implica un desgaste innecesario para el aparato judicial, pues al menos las sociedades **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS** y **PROMOTORA ACRECER SAS**, fueron respectivamente constituidas el 10 de mayo de 2.012 y la segunda el 15 de abril de 2.015, es decir en fechas posteriores a la construcción del EDIFICIO BASILEA y a la entrega reconocida de las zonas comunes No esenciales y, por ende, NO podían ser llamadas a un litigio, de la cual carecen legitimación por pasiva, sin embargo, ese deber de la parte actora, implica para estas empresas el acudir a través de apoderado para aclarar la situación, hacer valer sus derechos, y ser desvinculadas del proceso, con la respectiva causación de costas, gastos y agencias en derecho que ha de imponérsele a la parte actora.

Le bastaba a la DEMANDANTE con ver las fechas de constitución en las respectivas cámaras de comercio para entender contra quien incoar la acción.

Finalmente, es claro que estamos frente a una relación comercial derivada de una relación de consumo existente entre las partes, pero se reitera con respecto de **ACRECER SAS y CONINSA RAMON H S.A.**

SEXTO: Para el hoy demandante, EDIFICIO BASILEA P.H. en su papel de consumidor (usuarios) de un producto final denominado inmueble común (zonas comunes), es imposible descifrar el rompecabezas interno empresarial e identificar cual fue el aporte especifico de cada empresa al producto recibido, es decir, no es claro para el demandante, en razón a la forma cómo se anunció el proyecto habitacional, definir cuál empresa es productora o cual empresa es proveedora.

SE RESPONDE

NO ES CIERTO, me ratifico en lo manifestado en el hecho inmediatamente anterior.

SEPTIMO: A la fecha de presentación de esta solicitud en las zonas comunes del EDIFICIO BASILEA P.H. existen varias "situaciones problemas" pendientes de ser arregladas y/o subsanadas por los demandados de forma solidaria, las cuales manifiesto a continuación.

SE RESPONDE

NO ES CIERTO, y se hará pronunciamiento en el orden en que lo expone la parte demandante.

Se reitera el hecho de que las sociedades **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS** y **PROMOTORA ACRECER SAS**, No participaron de ninguna forma en el desarrollo, construcción y/o promoción del Edifico Basilea PH.

OCTAVO: En la zona de los tanques de almacenamiento de agua y equipos de bombeo, más exactamente donde se encuentran los equipos de bombeo, se evidencia en la fachada, que el muro de soporte de la losa de cubierta esta inestable y fracturado, además de ello se evidencia filtración y acumulación de agua en los traslapos del manto y en la losa de cubierta, el equipo hidroflo y el tanque se encuentran mal soportados, el primero en un elemento poco apropiado que no genera garantía alguna de estabilidad, y el segundo se encuentra apoyado directamente en la losa sobre la terraza sin ningún tipo de aislante para la vibración.

SE RESPONDE

No es cierto. Al respecto es necesario manifestar que en el Numeral 5.2.2. del Manual Técnico entregado a la Administración se señala:

"5.2.2. Cubierta. (...) MANTENIMIENTO, la recomendación general es que cada 12 meses se revisen los sellos, las regatas y los traslapas del manto para que en caso que se encuentren sueltos o se hayan perdido, se repongan (...)"

"La losa posee morteros pendientados y cárcamos longitudinales de acuerdo a las necesidades técnicas de funcionamiento, y se requiere revisar con frecuencia el estado de los mantos y hacer la restitución de los que se hayan deteriorado o roto para evitar el paso de agua, que pueda detectarse sólo cuando puede haber causado daños interiores. Si se presentan embombamientos en el manto estos deben ser reparados

*con el mismo material". **Numeral 5.2.2 del manual de mantenimiento Pag 18***

Las bombas se encuentran soportadas sobre ladrillos, y se cabe aclarar que a menos que se haga un daño por alguien al operar los equipos no hay por qué sufrir un movimiento brusco y al momento del informe llevaban 5 años sin presentar inconvenientes y por tanto sin ser de conocimiento de las sociedades demandadas reclamación alguna al respecto.



Adicionalmente no se acostumbra ubicar estos tanques en bases anti vibratorias porque no lo requieren, eso se usa para las bombas y el peritazgo indica que estas sí están bien instaladas sobre neoprenos de alta densidad.



Esta acumulación de agua es propia de un elemento ubicado a la intemperie y del punto de intersección entre el plano vertical y el horizontal, que pasados 5 años es lo menos que puede haber, incrementado por la falta de limpieza y retiro del polvo acumulado; es decir, por falta de mantenimiento; y los musgos cuyas semillas llegan allí por acción del viento, encontrando un ambiente propicio para crecer en la suciedad acumulada.



Lo que se ilustra aquí no es una fractura, es una fisura que sucede por cambios de temperatura, está por la pega del ladrillo y seguramente se acentúa por la fijación de las abrazaderas de la tubería eléctrica al interior. Si una fisura como esta no se trata o no se le da el mantenimiento propio o adecuado para una edificación, puede haber en efecto filtración de agua que cada vez dilata más el ladrillo y se acentúa la fisuración. Se observa además deterioro del manto, que seguramente es la causa de la filtración entre losa y muro de remate. En esta fisura se evidencia la falta de cuidado y mantenimiento de la edificación por parte de la administración y de los copropietarios.

En enero 14 de 2013, cerrando la solicitud 2255 se dan indicaciones de hacer ben mantenimiento a la losa y sus desagües, documento que se aporta bajo la denominación de **PRUEBA 12**.

NOVENO: En el cuarto de máquinas de ascensores se observan fisuras en la placa del piso y de igual forma se ven agrietamientos altamente pronunciados en los muros.

SE RESPONDE

Tal como acontece con el hecho inmediatamente anterior, se hace necesario que la copropiedad por conducto de su administración, asuma el mantenimiento, advirtiendo que los tiempos de garantías se encuentran ampliamente vencidos, y que cada una de las solicitudes de atención de garantías se atendieron debidamente y las mismas fueron recibidas a entera satisfacción.

Se muestra fisuras en el piso, pero son señal de craquelado de la pintura de acabado y se muestra una fisura sobre la ventana, no hay imágenes que ilustren lo del agrietamiento altamente pronunciado, por lo que **no es cierto** lo afirmado.

Se atendió además la solicitud 5255 en la que se organizaron fisuras en el vaciado secundario en su momento, se adjunta carta de enero 14 de 2013: se atendieron los requerimientos puntuales del piso 22 y se recomienda hacer mantenimientos mensuales como se ha establecido en el manual:

En el manual en el numeral 5.2.3 se indicó que la pintura de este piso debe retocarse cada 12 meses, como a continuación se incorpora:

- **Cuarto de máquinas ascensor:** Piso en concreto pulido con acabado en pintura acrílica color gris antihongos. Debe realizarse limpieza cada mes. Debe restablecerse la pintura en un plazo máximo de 2 años.

Entonces puede deducirse que la copropiedad no ha realizado los mantenimientos acordes como se les ha indicado en el manual.

DECIMO: La alfombra que se encuentran en las escalas de varios niveles del edificio, no es la adecuada en concordancia con especificaciones del uso definido y especificado en un principio, esta alfombra presenta deterioro (decoloración y deshilachamiento, es decir se da un desprendimiento de las fibras que la componen).

SE RESPONDE

No es un hecho, sino una apreciación subjetiva del actor. La realidad es que, igual que acontece con los hechos anteriores, se debe, por parte de la copropiedad, el haber realizado los mantenimientos de rigor, amén que estamos por fuera de los términos de garantía.

El descoloramiento en razón de la exposición a la luz durante más de 9 años, es un comportamiento propio de las fibras. No existe afectación alguna originada por el sistema constructivo o de acabados, lo que se tiene es el deterioro normal por el paso del tiempo y la falta de mantenimiento.

DECIMO PRIMERO: Se observa que el buitrón donde están instalados los medidores de agua, se encuentran escombros y residuos de la construcción, esto puede caer desprenderse y romper tuberías las cuales generarían una inundación de grandes proporciones en la copropiedad.

SE RESPONDE

No es cierto que se trate de escombros de la constructora.

Es más, el peritazgo aportado por la parte actora señala al respecto:

En las siguientes imágenes se pueden ver la cantidad de escombros dejados en el interior de los buitrones al parecer por la constructora, éstos escombros podrían caerse por este buitrón romper tuberías existentes allí.

Es claro al señala que "*al parecer por la constructora*", es decir la afirmación del presente hecho se contradice con lo señalado por el propio perito de la parte actora.

Además, esto no es un defecto constructivo, y su labor es más de mantenimiento y aseo por parte de la copropiedad.

DECIMO SEGUNDO: Se observa que, los ramales de la tubería están amarrados con alambres.

SE RESPONDE

Aparentemente cierto con registro fotográfico aportado dicha observación, sin embargo, por ser bien esencial, fue entregado en las condiciones correctas, y su estado actual obedece a la falta de cuidado, mantenimiento e intervención por parte de la copropiedad, por conducto de su administrador.

Se trata de un reclamo 5 años después de la entrega, peritazgo año y medio después de respuesta negativa al derecho de petición, cuya copia se aporta bajo la denominación de **PRUEBA 12**.

DECIMO TERCERO: La tubería galvanizada hallada en el buitrón de medidores de agua no fue protegida, adicional a ello se utilizaron y mezclaron dos materiales totalmente diferentes (PVC y Tubería Galvanizada) en la bomba de impulsión, evidenciado un deterioro acelerado, filtración de agua y pérdida de presión, además de estar corroídos.

SE RESPONDE

No es cierto. Se trata de otra apreciación subjetiva del actor; es necesario manifestar que el hecho de que se hayan mezclado dos tipos de materiales (PVC y Tubería Galvanizada) nada tiene que ver con el deterioro de la misma y, por el contrario, cada material es apropiado para la función que desempeña en el transporte del agua.

No hay soporte de las fugas ni de pérdidas de presión, aparecen fotos de la oxidación, la cual es alta en algunos elementos, pero esto no pasó de un día para otro, es clara la responsabilidad civil, pero de la administración, que detecta y no hace el correctivo de rigor.

El deterioro tiene que ver con la falta de mantenimiento por parte de la Administración y, por tanto, vale la misma consideración mencionada en los anteriores respecto del vencimiento de la garantía.

DECIMO CUARTO: En los muros donde se encuentran los elevadores hay imperfecciones y ausencias en la lechada entre los enchapes (calidad en el material utilizado). Además, se evidencia embombamiento y superficies sin adherencias lo que podría ocasionar desprendimiento del material y daños mayores.

SE RESPONDE

No es cierto, y al igual que en hechos anteriores, los tiempos de garantías se encuentran más que vencidos, adicional al hecho de la copropiedad de hacer el mantenimiento de rigor.

Durante la época de garantía, en el mes de enero de 2013, SDS 5415 se atendieron los enchapes del ascensor que presentaron inconvenientes [ver comunicado del 08 de marzo de 2013 aportado en la **PRUEBA 12**]. El peritazgo se realiza 4 años después [año 2.017], evidenciando pérdida de la lechada que no se da de un día para otro y que indica que se ha dejado avanzar la afectación sin hacer reposición de la lechada perdida, rompiendo así el nexo causal con la falta de mantenimiento. La garantía por acabados es de 1 año.

DECIMO QUINTO: En empalmes y juntas entre los muros de la terraza superior se evidencian fisuras y desprendimientos del material de sello, ocasionando exposición a la acción del agua en dichas juntas, (calidad de producto aplicado).

SE RESPONDE

Al terminar de atender la fachada en octubre de 2015, se aclaró que debía hacerse mantenimiento, hidrofugar y cambiar sellos cada dos años SDS10836 [documentos que se aportan bajo la denominación de **PRUEBA 12**]

No es cierto que exista defecto constructivo. Al respecto es necesario manifestar que en el Numeral 5.2.2. del Manual Técnico entregado a la Administración [ver **PRUEBA 9**] se señala:

"5.2.2. Cubierta. (…) MANTENIMIENTO, la recomendación general es que cada 12 meses se revisen los sellos, las regatas y los traslapas del manto para que en caso que se encuentren sueltos o se hayan perdido, se repongan (…)"

En ese orden de ideas, se insiste que estos son aspectos de mantenimiento que son de responsabilidad de la administración y por tanto de la copropiedad.

DECIMO SEXTO: Se observa en los antepechos de toda la ventaneria y perfileria de cada nivel en la copropiedad, lo anterior en relación con las alfajías, puede notarse que están desplomadas y deshiladas, adicionalmente se ven tragadas o retrasadas, adicionalmente en la instalación de las tiraderas de las ventanas de los diferentes puntos fijos, se evidencia que se utilizaron diferentes modelos quitando uniformidad.

SE RESPONDE

No es cierto que se presente afectación constructiva, lo que sucede es que existen detalles de instalación propios de un proceso artesanal como es la construcción, pero se reitera que se entregó con las zonas comunes esenciales, y no existe manifestación de inconformidad alguna en su momento.

Las manijas, hubo algunos inconvenientes de daños en la manipulación y quebraron varias manijas después de la entrega, asesoramos a la administración y se cambiaron las manijas, pero ya estaban descontinuadas las iniciales.

DECIMO SEPTIMO: Se observa que, en los sectores elevados desde la terraza superior, se ven resanes y malos acabados en los revoques, adicionalmente la pintura ya se deterioró completamente, además, cuando se presentan épocas de lluvia, el agua corre libremente por las fachadas, ya que no existe cubierta que proteja dichas superficies.

SE RESPONDE

No es cierto que se trate de un defecto constructivo. Las fachadas NO se pueden cubrir, y las pinturas deben reponerse periódicamente, especialmente en las fachadas, dejarlas desgastar puede ser causa del deterioro del revoque.

Adicionalmente es absurdo e ilógico pensar que en la fachada no corra el agua libremente, puesto que es un elemento que por su definición y naturaleza se encuentra expuesto a la intemperie.

Al igual que en hechos anteriores, los tiempos de garantías se encuentran más que vencidos, adicional al hecho de la copropiedad de hacer el mantenimiento de rigor.

DECIMO OCTAVO: Los morteros que se encuentran en las zonas de los balcones principales (muros bajo los lagrimales) y en los diferentes muros de las fachadas, se pueden ver que están defectuosos, además se puede evidenciar huecos en los mismos, de igual manera se ve la falta de lagrimales para evitar temas de humedad y corrida de agua libre. Adicionalmente en los ladrillos se puede notar una serie de ondulaciones que existen a lo largo del lagrimal en su parte inferior y se pierde así la conservación del hilo parejo.

SE RESPONDE

No es cierto que se trate de un defecto constructivo. En las practicas comunes de construcción sucede que algunos sitios como el descrito, por la dificultad para el remate no quedan totalmente hilados, pero lo normal para el recibo de estos elementos es que sean funcionales, que no ocasiones deterioro, que el efecto general de la fachada sea estéticamente adecuado y que se observen bien desde puntos normales de observación por quienes habitan o visitan la edificación, lo cual se cumplió a satisfacción.

Es necesario recordar que la construcción sigue siendo una labor artesanal, por tanto, existen situaciones que pueden no ser perfectas, tales como, pretender como en el presente caso, por parte de la demandante que los ladrillos no presenten ondulaciones moderadas y conserven un "hilo parejo" perfecto.

En el mismo sentido, es obligación de la administración, realizar el mantenimiento preventivo para lograr el buen funcionamiento y estado del Edificio, pues como es lógico, el tiempo, el uso y el estado del clima lo van deteriorando, y al igual que en hechos anteriores, los tiempos de garantías se encuentran más que vencidos.

DECIMO NOVENO: En la fachada del edificio en general (exterior e interior) se observan, fisuras y desprendimientos con pérdida de la lechada, los morteros no están correctamente adheridos, hay chapas embombadas, hay desprendimiento y caídas de placas, las juntas quedaron selladas a medias, no fueron tratadas adecuadamente, no se aplicó material elástico e impermeable, no hay adherencia completa y existen huecos y perforaciones entre el material y el ladrillo. Se evidencia una mala instalación y adecuación de las losas, además de la meteorización de los ladrillos, puede observarse de igual manera mala calidad del material utilizado sumado a la falta de hidrófugo, hecho que pone en riesgo la vida y la integridad de las personas y refleja una mala adecuación e instalación del material.

SE RESPONDE

En el manual de mantenimiento, en el numeral 5.2, en varios apartes del mismo, se aclara que la fachada debe hidrofugarse cada dos años. Para realizar el proceso de hidrofugado se deben revisar las fachadas, reponer los sellos y las juntas deterioradas. Al momento del peritazgo la copropiedad no había hidrofugado nunca la fachada y los detalles descritos son deterioros que se aumentan con la falta de mantenimiento, por lo que **no es cierto** que se trate de un defecto constructivo; estos bienes comunes esenciales fueron entregados sin observaciones de ninguna índole.

En cuanto al hidrófugo, como se informó en el Manual Técnico, numeral 5.2.1 se recomendó que dicha actividad que debe ser realizada a modo de mantenimiento cada dos (2) años [Ver **PRUEBA 9**].

VIGESIMO: Las tuberías de los sistemas eléctricos y de aguas negras en los parqueaderos de la copropiedad fueron sujetadas con alambres, elementos no aptos y que no cumplen los estándares mínimos de seguridad y calidad descritas en el Decreto 18039 de 2004 (NORMAS RETIE).

SE RESPONDE

No se trata de un defecto constructivo, sin embargo, por ser bien esencial, fue entregado en las condiciones correctas, y su estado actual obedece a la falta de cuidado, mantenimiento e intervención por parte de la copropiedad, por conducto de su administrador.

No es una situación de toda la instalación, las tuberías tienen abrazaderas en otros tramos, lo que demuestra que efectivamente fueron así entregadas.

VIGESIMO PRIMERO: Se puede observar que en los muros que se encuentran en los interiores de los parqueaderos hay presencia de fisuras y grietas que ponen en riesgo la vida e integridad de las personas, ya que si no se hace una buena intervención no podría prevenirse un colapso total de estas estructuras por la mala calidad de los materiales utilizados en dicha edificación.

SE RESPONDE

La mayoría son fisuraciones que indican movimientos propios de la estructura y materiales de acabado, que si se atienden cuando aparecen, no toman la apariencia que van adquiriendo cuando se acentúa el deterioro.

No es cierto que se trate de un defecto constructivo, y nos reiterarnos que es obligación de la administración, realizar el mantenimiento preventivo para lograr el buen funcionamiento y estado del Edificio, y al igual que en hechos anteriores, los tiempos de garantías se encuentran más que vencidos.

VIGESIMO SEGUNDO: En la fuente ornamental de agua ubicada en el ingreso de a la copropiedad, se evidencia en general un problema de mala impermeabilización y mala calidad en materiales utilizados, y aplicados en los enchapes, además de una mala instalación de los mismos, lo que da como resultado humedad y filtración del agua en la fuente. Es de aclarar que desde la entrega de esta fuente a la copropiedad nunca ha funcionado correctamente, adicionalmente se presentan a la fecha problemas de garantía nunca resueltos en relación a la falta de presión en la bomba que hace que no funcione correctamente.

SE RESPONDE

No es cierto que se trate de un defecto constructivo, y al respecto, es necesario manifestar que, como consta en la comunicación fechada el 11 de marzo de 2013, la cual se adjunta como **PRUEBA 10**, la Fuente presentó una falla, la cual fue atendida y entregada a satisfacción por parte de la Administración; así mismo, en dicha comunicación se entregaron las instrucciones de mantenimiento específicas.

Posterior a esa fecha, en enero de 2016 se recibió reclamo sobre la misma, se indicó que no era objeto de garantía, de manera tal que cualquier reparación a la fecha, corresponde a la Copropiedad, en la medida en que la garantía ya se encuentra vencida.

VIGESIMO TERCERO: En los refuerzos de los casetones ubicados en el parqueadero de la copropiedad, se puede observar que en ellos hay acumulación de óxido, por otra parte, los pisos de las losas presentan fisuras y grietas, lo que ha generado un desprendimiento del material y que se evidencien los huecos en el centro de los casetones.

SE RESPONDE

Si hay acumulación de óxido, el mismo no sucede de un día para otro, por lo que se evidencia la falta de mantenimiento de la copropiedad, por lo que no es cierto que se trate de un defecto en la construcción. Las solicitudes recibidas por daños en losas, se atendieron hasta el año 2017 y no tenemos registros posteriores de solicitudes al respecto.

Se reitera que es obligación de la administración, realizar el mantenimiento preventivo para lograr el buen funcionamiento y estado del Edificio, y al igual que en hechos anteriores, los tiempos de garantías se encuentran más que vencidos.

VIGESIMO CUARTO: Se observa que la tornillería utilizada en las estructuras metálicas de la copropiedad, presentan oxidación y corrosión, en consecuencia, dicha tornillería se perderá por deterioro lo que ocasionaría que dichas laminas se desconfinen.

SE RESPONDE

En las imágenes de soporte no solo se evidencia la oxidación de los tornillos, sino la falta de pintura de los remates metálicos, que acelera el daño. Seguramente con el repinte de los elementos, se lograría proteger los materiales del deterioro propio de un elemento a la intemperie. Se reitera el hecho que la oxidación no sucede de un día para otro, por lo que una vez más nos reiterarnos en el hecho que es obligación de la administración, realizar el mantenimiento preventivo para lograr el buen funcionamiento y estado del Edificio, y al igual que en hechos anteriores, los tiempos de garantías se encuentran más que vencidos.

VIGESIMO QUINTO: Se evidencia que respecto a la instalación del polo a tierra ubicado en la copropiedad, utilizado con el fin de estabilizar las tensiones del sistema, limitar las diferencias de potencial a que se someten los materiales aislantes, minimizar las tensiones que ocurren durante una falla a tierra y proporcionar un camino de retorno para las corrientes de falla que permita la operación de los dispositivos de protección contra sobrecorrientes de los apartamentos y zonas comunes de la unidad, existen en la actualidad fallas graves de operación de dicho sistema, las cuales imposibilitan lograr dar una diferencia de potencia adecuada, por lo que se están presentando descargas eléctricas, suspensión parcial del flujo de energía eléctrica, falla en los equipos electrodomésticos y flujo suspendido de la energía en los apartamentos y zonas comunes de la copropiedad.

SE RESPONDE

Es confusa la descripción, pero presumimos que se trata de problemas en las líneas de apantallamiento. El cable de esa instalación se lo robaron y en una visita de verificación, fue el constructor el que le informó de la situación a la administración que no se había percatado de la situación, la instalación inicial era en líneas de cobre y las remplazaron por cables de aluminio no muy bien instalados, no es del alcance de la garantía.

Recibimos en algún momento una solicitud por apagones, y procedimos a realizar seguimiento, se pidieron datos específicos de los días de los eventos y llegó una comunicación de la administración indicando que habían sido fallas en el sector, se recomendó que en próximos eventos solicitaran directamente a EPM la revisión de la situación.

No especifica la Demandante que tipo de "fallas graves de operación" se han presentado; así mismo, que no existen reclamaciones históricas relacionadas con dicha situación; por tanto, corresponde a la Administración acudir a la entidad competente, es decir, Empresas Públicas de Medellín- EPM para que se realice una inspección y se verifiquen las causas de las fallas mencionadas y proceda, en su caso a la reparación, toda vez que la garantía se encuentra vencida.

VIGESIMO SEXTO: En la zona de parqueaderos, específicamente en los muros y cielos que son zonas comunes; se evidencian grandes filtraciones de agua, lo anterior se puede ver bajo las losas y vigas, los muros, algunas celdas y de igual manera en los puntos de quiebre o intercesión entre la rampa y el parqueadero, lo anterior generando deterioro del refuerzo y manchas en el concreto, además de humedades. Para dichas filtraciones se observa que se instalaron una serie de Dry Wall para mitigar la caída del agua, lo cual puede poner dicha estructura en riesgo a largo plazo, y de igual manera las bandejas instaladas para la recolección del agua, se observa como no se instalaron tuberías que evacuaran correcta y adecuadamente el flujo de esta.

SE RESPONDE

Muchas filtraciones pueden proceder de deterioro de las impermeabilizaciones y acabados de las superficies de las losas, y más si han

pasado 5 años, se indicó a la copropiedad que era parte del mantenimiento de los acabados. La no atención de estas situaciones acentúa los problemas, por lo que **no es cierto** que se trata de un defecto en su construcción.

Insistimos que es obligación de la administración, realizar el mantenimiento preventivo para lograr el buen funcionamiento y estado del Edificio, y al igual que en hechos anteriores, los tiempos de garantías se encuentran más que vencidos.

VIGESIMO SEPTIMO: En diversas oportunidades el EDIFICIO BASILEA P.H. ha solicitado a los hoy demandados "la reparación del producto defectuoso", de las zonas comunes, lastimosamente solicitudes infructuosas. Una de ellas fue en mayo 06 de 2017, enviando derecho de petición mediante guía no. 957298831, y en junio 21 de 2017 instaurando acción de tutela ante el Juzgado 28 Civil Municipal de Medellín rad. 2017-00528.

SE RESPONDE

ES CIERTO, y la tutela fue atendida en su oportunidad.

VIGESIMO OCTAVO: El día 27 de marzo de 2019 se realiza audiencia de conciliación prejudicial resultando fallida.

SE RESPONDE

ES CIERTO

V	**Excepciones de mérito**

5.1 **Prescripción:**

Recuérdese que dentro de la demanda que nos ocupa, la parte demandante **EDIFICIO BASILEA P.H.**, claramente ha manifestado que lo hace bajo los términos de la ley 1480 de 2.011.

En efecto, señala en los hechos 4° y 5° de la presente demanda lo siguiente:

> CUARTO: Es un hecho indiscutible que el demandante, EDIFICIO BASILEA P.H., es consumidor (usuarios) de un producto producido o proveído por los hoy demandados.
>
> QUINTO: En la forma en que está redactada la ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor) carece de sentido práctico identificar de forma exacta cuál empresa es productora y cual empresa es proveedora, o si el origen de la relación de consumo proviene de una relación contractual o extracontractual.

Relación de consumo que el **EDIFICIO BASILEA PH** reitera con la 1ª pretensión de la demanda que indica:

> PRIMERA: Se declare solidarios y responsables por producto defectuoso en relaciones de consumo a los demandados CONINSA RAMON H S.A., ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS, PROMOTORA ACRECER SAS, y ACRECER SAS de los daños y perjuicios sufridos por EDIFICIO BASILEA P.H. y valorados en Ochocientos Ocho Millones Quinientos Veinte Mil Pesos ($808.520.000).

La Ley 1480 de 2011, contempla en el artículo 58 numeral 3° un término de prescripción de un [1] año y, la contabilización de este término variará de acuerdo a lo que se pretenda reclamar.

El numeral tercero del artículo 58 de la ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor) indica:

> *"(…)*
> ***3. Las demandas para efectividad de garantía, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a la expiración de la garantía y las controversias netamente contractuales, a más tardar dentro del año siguiente a la terminación del contrato, En los demás casos, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación.*** *En cualquier caso, deberá aportarse prueba de que la reclamación fue efectuada durante la vigencia de la garantía."* ***La negrilla es mía***

Así las cosas, si en el marco de la acción de protección al consumidor se pretende reclamar la efectividad de la garantía, la demanda deberá presentarse a más tardar al año siguiente a la expiración de la misma.

En relación con las controversias contractuales, la demanda deberá presentarse a más tardar dentro del año siguiente a la terminación del contrato.

En los demás casos, tales como información o publicidad engañosa, deberá presentarse la demanda a más tardar dentro del año siguiente al conocimiento de los hechos.

En el caso particular, tenemos que ha operado la prescripción extintiva de la acción, teniendo en cuenta lo confesado por la parte actora en el hecho tercero de la demanda, que se incorpora:

> TERCERO: Como puede evidenciarse, el grupo de sociedades que estaría a cargo del proyecto BASILEA APARTAMENTOS, hoy EDIFICIO BASILEA P.H., contaba con una gran trayectoria y reconocimiento en el mercado, aunado con el gran atractivo ofrecido como ZONAS COMUNES. El EDIFICIO BASILEA P.H., con base en la ley 675 de 2001, recibió el derecho de dominio de unidades inmobiliarias comunes o mejor llamadas zonas comunes el día 11 de mayo de 2012.

Siendo claro que el 11 de mayo de 2.012 es la última fecha aceptada de recibo de las zonas comunes [hecho confesado por la DEMANDANTE], y tomando como base en lo señalado en el numeral 3 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2.011, el termino de garantía comenzó a contar a partir de la fecha en cita, y venció el 10 de mayo de 2.013, de conformidad con lo consagrado por el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, que establece:

> ***"Artículo 8°.*** *Término de la garantía legal. El término de la garantía legal será el dispuesto por la ley o por la autoridad competente. A falta de disposición de obligatorio cumplimiento, será el anunciado por el productor y/o proveedor.* ***El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor.*** *(Negrillas fuera de texto original)*

De no indicarse el término de garantía, el término será de un año para productos nuevos. Tratándose de productos perecederos, el término de la garantía legal será el de la fecha de vencimiento o expiración.

Los productos usados en los que haya expirado el término de la garantía legal podrán ser vendidos sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el producto tiene garantía de tres (3) meses.

La prestación de servicios que suponen la entrega del bien para la reparación del mismo podrá ser prestada sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el servicio tiene garantía de tres (3) meses, contados a partir de la entrega del bien a quien solicitó el servicio.

***Para los bienes inmuebles la garantía legal** comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y **para los acabados un (1) año."** (Negrillas fuera de texto original)*

Con base en lo anteriormente planteado, revisando las fechas dentro de la presente relación de consumo, tenemos que vencida la garantía el 10 de mayo de 2.013, o terminada la relación contractual, la acción que nos ocupa dentro del presente proceso debió presentarse a más tardar el 10 de mayo de 2.014, sin embargo, y esta solo es realizada casi seis [6] años después, esto es, en febrero del año 2.020, y cuya radicación de proceso se hizo exactamente el 25 de febrero de 2.020.

Visto lo anterior, se solicita la prescripción extintiva, por cuanto ha transcurrido el tiempo establecido en la ley para ejercer las acciones con las cuales puede hacer valer sus derechos y no se ejercieron.

5.2 Vencimiento del término de la garantía

La garantía se define en el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011 de la siguiente manera:

"Artículo 5°. Definiciones. Para los efectos de la presente ley, se entiende por: (…)
5. Garantía: Obligación temporal, solidaria a cargo del productor y el proveedor, de responder por el buen estado del producto y la conformidad del mismo con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad legalmente exigibles o las ofrecidas. La garantía legal no tendrá contraprestación adicional al precio del producto..."

Por su parte, el artículo 7 de la Ley 1480 de 2011 define la garantía legal de la siguiente manera:

"Artículo 7°. Garantía legal. Es la obligación, en los términos de esta ley, a cargo de todo productor y/o proveedor de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos."

Tal como se ha manifestado a lo largo de la demanda y del presente escrito de contestación, la entrega de los bienes comunes se hizo a más tardar el 11 de mayo de 2012, de tal suerte que vencido el año [esto es hasta el 10 mes de mayo de 2013], fecha hasta la cual corre los doce [12] meses de la garantía en general y obviamente los supuestos daños relacionados en el presente asunto, por lo que es evidente que había expirado el término de la garantía, razón por la cual, no se puede predicar incumplimiento a las obligaciones de garantía de mi representada sobre el particular.

Sobre el término de la garantía, el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, establece:

"Artículo 8°. *Término de la garantía legal. El término de la garantía legal será el dispuesto por la ley o por la autoridad competente. A falta de disposición de obligatorio cumplimiento, será el anunciado por el productor y/o proveedor.* ***El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor.*** (Negrillas fuera de texto original)

De no indicarse el término de garantía, el término será de un año para productos nuevos. Tratándose de productos perecederos, el término de la garantía legal será el de la fecha de vencimiento o expiración.

Los productos usados en los que haya expirado el término de la garantía legal podrán ser vendidos sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el producto tiene garantía de tres (3) meses.

La prestación de servicios que suponen la entrega del bien para la reparación del mismo podrá ser prestada sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el servicio tiene garantía de tres (3) meses, contados a partir de la entrega del bien a quien solicitó el servicio.

***Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año**." [las negrillas son mías]*

5.3 Cosa juzgada

Los efectos de la cosa juzgada se imponen por mandamiento constitucional o legal derivado de la voluntad del Estado, impidiendo al juez su libre determinación.

El objeto de la cosa juzgada consiste en dotar de un valor definitivo e inmutable a las providencias que determine el ordenamiento jurídico. Es decir, se prohíbe a los funcionarios judiciales, a las partes y eventualmente a la comunidad, volver a entablar el mismo litigio.

La cosa juzgada tiene como función negativa, prohibir a los funcionarios judiciales conocer, tramitar y fallar sobre lo resuelto, y como función positiva, dotar de seguridad a las relaciones jurídicas y al ordenamiento jurídico.

Para que una decisión alcance el valor de cosa juzgada se requiere:

- **Identidad de objeto**, es decir, la demanda debe versar sobre la misma pretensión material o inmaterial sobre la cual se predica la cosa juzgada. Se presenta cuando sobre lo pretendido existe un derecho reconocido,

declarado o modificado sobre una o varias cosas o sobre una relación jurídica. Igualmente se predica identidad sobre aquellos elementos consecuenciales de un derecho que no fueron declarados expresamente.

- **Identidad de causa petendi** (eadem causa petendi), es decir, la demanda y la decisión que hizo tránsito a cosa juzgada deben tener los mismos fundamentos o hechos como sustento. Cuando además de los mismos hechos, la demanda presenta nuevos elementos, solamente se permite el análisis de los nuevos supuestos, caso en el cual, el juez puede retomar los fundamentos que constituyen cosa juzgada para proceder a fallar sobre la nueva causa.

- **Identidad de partes**, es decir, al proceso deben concurrir las mismas partes e intervinientes que resultaron vinculadas y obligadas por la decisión que constituye cosa juzgada.

Sucede que **EDIFICIO BASILEA PH** presentó acción del consumidor ante la Superintendencia de Industria y Comercio el 22 de febrero de 2.018, bajo radicado # 2018-82352, conforme consta en copia de demanda, contestación de la misma y sentencia que me permito adjuntar al presente bajo la denominación de **PRUEBA 11**, y que en el capítulo de RESUELVE niega las pretensiones de la demanda; incorporo a continuación parte pertinente del fallo aludido:

RESUELVE,

PRIMERO: Declarar la prescripción de la acción de protección al consumidor, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: Negar las pretensiones incoadas en la demanda.

5.4 **Excepción de Buena fe de LAS DEMANDADAS:**

Con fundamento en el trabajo serio y honesto, en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Fundamento: La buena fe es la recta disposición del agente en el cumplimiento leal y sincero de las obligaciones derivadas del contrato que imperan en una comunidad de hombres dotados de criterio honesto y razonable. Es imposible entender el derecho en general sin la noción de la buena fe, soporte básico de la conducta de las partes en todo su actuar.

Según lo expresa RIPERT, "*la buena fe es uno de los medios utilizados por el legislador y los tribunales para hacer penetrar la regla moral en el derecho positivo. La buena fe representa un punto de contacto entre el Derecho y la moral*"[1]. **LAS DEMANDADAS** han actuado con el convencimiento moral, legal y constitucional que tiene un amparo reglamentario en las diversas conductas asumidas durante la ejecución de toda su actividad constructora. La actitud de las demandadas ha sido conforme a derecho, ha cumplido de buena fe sus obligaciones legales, contractuales y de construcción. Esta excepción tiene fundamento en el cumplimiento de todas sus obligaciones, mi representada ha sido diligente y seria en el despliegue de su actividad y los compromisos que con su ejercicio se adquieren.

Las posibles eventualidades que surjan, simplemente son contingencias que incluso en su momento están amparadas por la seriedad de su comportamiento al margen de la exigibilidad legal. Como se puede observar **LAS DEMANDADAS** constituyen un apoyo concreto de su buena fe, prestigio, seriedad en el ejercicio de la actividad constructora, apoyo al desarrollo económico y social del país.

5.5 **Nemo propriam turpitudinem allegans potest** (nadie puede alegar su propio dolo y/o torpeza

Nemo propriam turpitudinem allegans potest (axioma que traducido al español dice: "*nadie puede alegar su propio dolo y/o torpeza*"); en toda la

[1] Vid. BUSTAMANTE ALSINA, Jorge. "El principio de buena fe y las cláusulas contractuales abusivas". En: Revista *Scribas*, Instituto de Investigación Jurídico-Notarial (INDEJ) Arequipa, Perú, año II, Nº 3, P. 65-71. En SILVA-RUIZ PEDRO F. Instituciones de Derecho Privado. Contratación Contemporánea…, Ob. cit. p. 152.

operación del negocio jurídico **LAS DEMANDADAS** obraron conforme a derecho, a la ley, de buena fe, y con base en lo acordado y pactado en el contrato.

Siendo de conocimiento de la demandante **EDIFICIO BASIELA P.H.** de todos los términos y condiciones de la construcción, en especial de las obligaciones a su cargo, como consta por ejemplo en el manual de mantenimiento [ver **PRUEBA 9**], no puede pretender el reconocimiento de unos perjuicios, por unos daños que se han ocasionado por su propia culpa, tanto por acción como por omisión.

EDIFICIO BASILEA PH pretende el pago de unos supuestos daños, desconociendo las obligaciones a su cargo, en especial las derivadas del cuidado y mantenimiento de las zonas comunes, así las cosas, su torpeza al no cumplir con las obligaciones a su cargo, y menos aceptable es cuando el inmueble está en condiciones de habitabilidad, y no presenta defectos de calidad e idoneidad.

Siendo de conocimiento del **DEMANDANTE** que el inmueble goza de las garantías otorgadas por la ley, y de las condiciones en que se le entregó el inmueble, y al no existir constancia alguna de inconformidad al momento de recibir el mismo, es claro que daños posteriores obedecen a su culpa.

En ese orden de ideas, estamos frente a la causal de exoneración consagrada en la Ley 1480 de 2011 [Estatuto del Consumidor], en donde señala la norma:

> *Artículo 16. Exoneración de responsabilidad de la garantía. El productor o proveedor se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando demuestre que el defecto proviene de:*
> *1. Fuerza mayor o caso fortuito;*
> *2. **El hecho de un tercero**;*
> *3. **El uso indebido del bien por parte del consumidor, y***
> ***4. Que el consumidor no atendió las instrucciones de instalación, uso o mantenimiento indicadas en el manual del producto y en la garantía**. El contenido del manual de instrucciones deberá estar acorde con la complejidad del producto. Esta causal no podrá ser alegada si no se ha*

suministrado manual de instrucciones de instalación, uso o mantenimiento en idioma castellano.
Parágrafo. En todo caso el productor o expendedor que alegue la causal de exoneración deberá demostrar el nexo causal entre esta y el defecto del bien.

Es que para el caso que nos ocupa, resulta claro que el consumidor debía dejar constancia, al momento de recibir el inmueble, sobre las observaciones e imperfecciones que encontrare pertinentes, conforme reza en el manual técnico para la administración [ver **PRUEBA 9**]:

Después de la entrega de los bienes comunes, es posible que se presenten inconvenientes sólo detectables con el uso. En caso de requerir algún tipo de reparación conforme a lo estipulado en el ***Acta de Entrega***, le solicitamos hacer llegar su inquietud en forma escrita: al personal de obra si aún tiene despacho en el proyecto o al Departamento de Posconstrucción, en la Calle 55 # 45-55 en la Ciudad de Medellín, ó a cualquiera de nuestras sucursales, a la que Usted tenga fácil acceso, para que le sea remitida a este departamento. Un funcionario del departamento le contactará, para programar la visita de verificación y la programación de los trabajos de corrección según corresponda, y procurando dejar solucionado en un tiempo máximo de 23 días hábiles, si no hay algún evento especial que por los suministros requeridos u otra razón especial, implique un mayor plazo. Las atenciones correspondientes a los inmuebles particulares, deberán ser tramitadas por cada propietario, y no a través de la administración. Para alguna orientación en relación con su inmueble ó el proceso de atención, puede comunicarse al teléfono (4)511 61 99 extensión 369.

NO SERÁ POSIBLE DAR GARANTÍA por estos conceptos si al momento de recibir el cliente el inmueble o la zona común no reporta de inmediato algún desperfecto en:

- Pintura de muros, cielos, techos, y puertas
- Carpintería metálica, marcos y ventanería en general.
- Carpintería de madera, alas, closet, cielos, muebles y guarda-escobas
- Muebles de cocina: mueble ubicado debajo del lavadero y lavamanos.
- Filetes en general (bordes de muros)
- Todo tipo de pisos, cerámicas y tapetes.
- Enchapes (cerámica instalada en muros y pisos)
- Aparatos sanitarios, lavamanos y accesorios

- Plafones
- Acrílicos y vidrios en cabinas de baños.

Pasado (1) un mes desde la entrega del inmueble o zona común no se aceptan solicitudes por:

- Ajuste y cerramientos en alas de puertas.
- Ajuste y cerramientos en puertas y vidrieras.
- Ajuste y cerramientos en ventanas corredizas y celosías.
- Chapas y picaportes
- Instalaciones hidráulicas: fugas en desagües y abastos.
- Llaves de lavamanos y lavaplatos
- Instalaciones eléctricas: suiches y breakers.
- Obstrucciones y desagües
- Citofonía

Pasados tres meses desde la fecha de entrega de los inmuebles o zonas comunes NO SE ACEPTAN SOLICITUDES por:

- Goteras en techos y filtraciones de agua por las ventanas.
- Goteras en terrazas y balcones de uso privado.

Pasados seis meses desde la fecha de entrega de los inmuebles o zonas comunes NO SE ACEPTAN SOLICITUDES por:

- Humedades en muros de cielos (techos)
- Fisuras en muros; correspondientes al asentamiento normal del inmueble.

Se responde por las garantías anotadas siempre y cuando el propietario o administración no haya hecho reparaciones o reformas causantes del reclamo.

No se asumen responsabilidades por:
- Daños causados por desgaste anormal o abusivo.
- Daños causados por terrorismo o catástrofes naturales (inundaciones, terremotos).
- Elementos instalados o suministrados por el cliente después de la entrega o que deterioren por su uso o instalación algún elemento que si tuviese garantía.

En ese orden de ideas, tenemos que reclamaciones derivadas por conceptos de las zonas comunes reclamadas, en especial a las referidas a la fuente, fachadas, alfombras, tuberías, lechadas, empalmes y juntas, limpiezas con hidrofuga, mantenimiento del sistema eléctricos, muros interiores, aplican para el caso que nos ocupa, pues claramente el manual para la administración tiene indicaciones para tales puntos, así como también se encuentran

reiteradas en las actas de entrega por trabajos de posventa, donde se dan instrucciones precisas.

5.6 Inexistencia de daños y perjuicios

Es conocido que los elementos que conforman la responsabilidad son el hecho u omisión, el nexo causal, y los perjuicios ocasionados.

En el caso que nos atañe, la parte demandante no ha probado la configuración de ningún daño o perjuicio ocasionado que pueda atribuirse a la conducta de mis prohijados. No hay prueba que acredite que el bien no pueda utilizarse, o que sea irreparable, ni acredita prueba sobre afectación del inmueble con respecto a la calidad o su idoneidad.

Con base en lo anterior, no allegándose al expediente prueba del daño a la salud, ni ningún otro que pueda derivarse del contrato celebrado, no hay lugar a pretender responsabilidad, toda vez que la misma no se configura.

Es claro que las demandadas **ACRECER SAS** [quien adelantó la gerencia y ventas del proyecto BASILEA], y **CONINSA RAMON H S.A.** [quien adelantó la construcción del edificio BASILEA], lo hizo dentro de los diseños y licencias aprobadas por la autoridad competente de la ciudad e Medellín a tal punto que obtuvo el permiso de ocupación contenido en el ACTA DE RECIBO DE OBRAS DE CONTRUCCIÓN [cuya copia me permito aportar bajo la denominación de **PRUEBA 13**], que en uno de sus apartes señala:

El Departamento Administrativo de Planeación en nombre del Municipio de Medellín, expide la presente Acta teniendo en cuenta que el proyecto que a continuacion se referencia, cumplio con lo establecido en la licencia y los Decretos 1147 y 2454 de 2005:

El Proyecto:	**BASILEA (Unidad de Gestión 5)**
Dirección:	Calle 10B N. 22-10
Licencia(s):	C4-3611 de 2009; C4-3612 de 2009; C4-4008 de 2009; C4-1440 de 2011; C4-3420 de 2011
Norma de aprobación:	Decreto 1250 de 2009 - "Plan Parcial Altos del Poblado "
Caracteristicas de la obra a recibir:	Multifamiliar de treinta y seis (36) viviendas, ciento doce (112) celdas de parqueo privadas, nueve (9) celdas de parqueo de visitantes, cuarenta y siete (47) cuartos útiles independientes, veintisiete (27) cuartos útiles anexos a las celdas de parqueo. La nomenclatura de este proyecto es: Calle 10B N. 22-10 (0402 a 2102, 2011 a 2201) viviendas.

Se evidencia que el Departamento Administrativo de Planeación de la Alcaldía de Medellín, por conducto de la Unidad de Monitoreo y Control verificó que el EDIFICIO BASILEA P.H., una vez construido, cumplió con todos los requisitos constructivos y urbanísticos, el cual encuentra igualmente el respaldo en la Supervisión Técnica que el edificio en cita tuvo por cuenta de tercero, conforme consta en Informe Final suscrito por el Ingeniero Civil Jaime Horacio Londoño de la empresa **INGENIERÍA ESTRUCTURAL S.A.**, el cual se aporta bajo la denominación de **PRUEBA 13**.

Igualmente se evidencia en la entrega de las zonas comunes, donde tampoco se dejó constancia alguna por parte de los propietarios y/o de la copropiedad de la existencia de afectación o deficiencia constructiva alguna, de tal suerte que la obra cumplió a cabalidad con las calidades e idoneidad ofrecidas, y que obviamente, las posventas normales que estas edificaciones tienen, fueron atendidas en su oportunidad, recibidas a satisfacción por la parte demandante, quien, se reitera, NO cumplió con su obligación de mantenimiento y cuidado que su deber le impone, no solo por estar determinado en su propio reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO BASILEA P.H. contenido en escritura 5564 del 29 de septiembre de 2011, otorgada ante la Notaría 25 de Medellín, que se aporta bajo la denominación de **PRUEBA 7**, y que en su artículo 102 señala:

> **ARTÍCULO 102o.: MANUALES Y MANTENIMIENTO.** Hace parte integrante de este reglamento de propiedad horizontal el **MANUAL DE MANTENIMIENTO** que a cada adquirente de bienes privados le entregarán **ACRECER S.A.** y **PROMOTORA BUEN VIVIR S.A.** También hace parte integrante de este reglamento de propiedad horizontal el **MANUAL TÉCNICO ADMINISTRACIÓN** que al Administrador del edificio se le entregará por las citadas sociedades, y en el cual se dan las instrucciones técnicas sobre el mantenimiento del Edificio.----------

Hecho que igualmente se encuentra instaurado en la ley 675 de 2.001 [conocida como la Ley de Propiedad Horizontal] que en su artículo 82 señala:

> *ARTÍCULO 82. Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, que serán pagados por los copropietarios.*

Obligación de mantenimiento y cuidado que igualmente quedó indicada en el Manual para la Administración [ver **PRUEBA 9**], y que también encuentra su sustento en el actuar como un buen padre de familia y un buen hombre de negocios.

5.7 Falta de legitimación por pasiva

La legitimación en la causa, sea por activa o por pasiva, es un presupuesto procesal derivado de la capacidad para ser parte. Es una facultad que le asiste a una persona, sea natural o jurídica, para ostentar dicha calidad y, por ende, formular unas pretensiones atinentes a hacer valer un derecho subjetivo sustancial o contradecirlas y oponerse a ellas.

La de falta de legitimación en la causa por pasiva, la cual se configura por la falta de conexión entre la parte demandada y la situación fáctica constitutiva del litigio; así, quienes están obligados a concurrir a un proceso en calidad de demandados son aquellas personas que participaron realmente en los hechos que dieron lugar a la demanda.

La falta de legitimación por pasiva se da con respecto a las sociedades **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS** y **PROMOTORA ACRECER SAS**, pues estas fueron respectivamente constituidas el 10 de mayo de 2.012 y la segunda el 15 de abril de 2.015, fechas para la cuales el edificio BASILEA P.H. **ya estaba construido y terminado**.

Para acreditar lo dicho, basta con verificar tanto los certificados de Existencia y Representación Legal aportados [Ver **PRUEBA 4 y 5**], así como también las licencias de construcción y urbanismo que se aportan bajo la denominación de **PRUEBA 6**, que son del año 2009 y 2011, es decir, mucho antes de que estas empresas siquiera hubieren nacido a la vida jurídica.

Con base en lo anteriormente planteado, siendo para el caso que nos ocupa la falta de legitimación en la causa es de las demandadas **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS** y **PROMOTORA ACRECER SAS**, su consecuencia es que para la parte demandante se le negarán las pretensiones frente a las sociedades en cita, en razón a que los hechos en que se sustentan la presente actuación procesal no le dan el derecho porque a quien se las atribuyó NO son los sujetos que debe responder; por eso **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS** y **PROMOTORA ACRECER SAS** deben ser absueltas, denegando en su totalidad las pretensiones del demandante.

5.8 **Genérica – Artículo 282 del Código General del Proceso**

Sírvase señor Juez, reconocer y declarar de manera oficiosa en la sentencia, los hechos que se encuentren probados y/o los que se llegaren a probar dentro del proceso y que constituyan un enervamiento de las pretensiones de la actora.

Fundamento: Artículos: 96 numeral 3°, y 282 del Código General del Proceso-Ley 1564 de 2012-.

VI	**En cuanto a las pretensiones**

Se procede a hacer un pronunciamiento sobre las mismas así:

PRIMERA: Se declare solidarios y responsables por producto defectuoso en relaciones de consumo a los demandados CONINSA RAMON H S.A., ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS, PROMOTORA ACRECER SAS, y ACRECER SAS de los daños y perjuicios sufridos por EDIFICIO BASILEA P.H. y valorados en Ochocientos Ocho Millones Quinientos Veinte Mil Pesos ($808.520.000).

SE RESPONDE: Nos oponemos a tal declaratoria, en razón a que la parte demandada en ningún momento incurrió en las conductas señaladas en la presente pretensión, y su consentimiento no tiene vicio alguno, en razón a que la parte demandante tuvo a su haber todos los elementos que le permitieron la toma de decisiones pertinentes.

SEGUNDA: Consecuentemente con la pretensión anterior se les ordene a los demandados CONINSA RAMON H S.A., ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS, PROMOTORA ACRECER SAS, y ACRECER SAS, obligación de hacer, esto es, la reparación total de los defectos de los bienes señalados en los hechos de esta demanda.

SE RESPONDE: Nos oponemos a tal declaratoria, no solo porque no se incurrió en la pretensión principal a que refiere la presente acción, y por ende no aplica la consecuencial señalada, sino porque los bienes fueron entregados en buen estado, y la falta de mantenimiento y debido cuidado por parte del **DEMANDANTE** son los que ha generado los supuestos daños que sufre la copropiedad.

TERCERA: En subsidio de la anterior condena y en caso que la parte demandante haya realizado las reparaciones a su costa, se les ordene el reembolso indexado de lo pagado por las reparaciones realizadas.

SE RESPONDE: Nos oponemos a tal declaratoria, por las mismas razones expuestas en el punto inmediatamente anterior.

CUARTA: Se condene en costas a los demandados.

SE RESPONDE: Nos oponemos a tal declaratoria, y por el contrario solicitamos que sea la parte demandada a costas y agencias en derecho de la presente actuación, de forma ejemplar, por lo temeraria de la acción.

En conclusión, respetuosamente solicito a su despacho, en respuesta a las pretensiones:

6.1 No acceder a ninguna de las pretensiones hechas por el demandante, teniendo en cuenta que no existe violación de las normas de protección al consumidor contenidas en la Ley 1480 de 2011, ni de responsabilidad civil alguna, pues mi representada directamente no le ha causado daño alguno, y menos cuando a la fecha mi representada se encuentra más que vencidos los términos de garantía.

6.2 Condenar en costas, gastos y agencias en derecho a la parte accionante, así como también a la sanción derivada del juramento estimatorio señalado en el artículo 206 del C.G.P.

VII	En cuanto al juramento estimatorio

LAS DEMANDADAS objetan en los términos del artículo 211 del C.P.C., modificado por el artículo 10 de la Ley 1395 de 2010, la estimación de los perjuicios que realizó la parte demandante en la demanda, pues tal y como se desprende de los argumentos aquí expuestos al responder los hechos y pretensiones, se rechaza el sustento de todas las pretensiones, así como la existencia de cualquier daño o perjuicio que supuestamente habría percibido el demandante con ocasión de la relación contractual o de lo manifestado en la presente acción.

Sobre el particular debe recordarse que en toda demanda donde se pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación, o el pago de frutos o mejoras, se deberá hacer una estimación razonada bajo juramento de los valores pretendidos, todo dentro de los términos establecidos por el artículo 211 del código de procedimiento civil y el artículo 206 del código general del proceso.

Dado que la cuantía estimada no tiene sustento alguno en los hechos que ocurrieron durante la relación existente entre las partes, debe darse el trámite establecido en la ley y sancionarse el abuso en la estimación de los perjuicios reclamados, por ser caprichosa, arbitraria e injustificada de la demandante, más cuando el **EDIFICIO BASILEA PH** no ha acreditado daño o perjuicio alguno.

VIII	Pruebas y anexos

Para que reposen en el expediente y se tengan como tales de la labor ejercida por nuestra compañía insistimos en las siguientes:

8.1 DOCUMENTALES.

Además de las aportadas dentro del expediente de la referencia, las aportadas con la contestación de la demanda que inicialmente se hizo en nombre de mis poderdantes, y que son las siguientes:

PRUEBA 1	Poder sociedades demandadas y constancias de remisión.
PRUEBA 2	Certificado de cámara de ACRECER SAS
PRUEBA 3	Certificado de cámara de CONINSA RAMON H. S.A.
PRUEBA 4	Certificado de cámara de ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS
PRUEBA 5	Certificado de cámara de PROMOTORA ACRECER SAS
PRUEBA 6	Licencias de construcción
PRUEBA 7	Reglamento de propiedad horizontal
PRUEBA 8	Acta entrega zonas comunes
PRUEBA 9	Manual de mantenimiento

PRUEBA 10	Comunicado de marzo 11 de 2.013
PRUEBA 11	Superintendencia de Industria y Comercio: Demanda – Contestación – Sentencia
PRUEBA 12	✓ Comunicado enero 14 de 2.013 ✓ Respuesta negativa derecho de petición ✓ Comunicado 8 de marzo de 2.013 ✓ Reclamación y posventa 10836 – actas de entrega – manual mantenimiento
PRUEBA 13	✓ Permiso de ocupación – Acta de Recibo de Obras de Construcción ✓ Supervisión técnica
PRUEBA 14	Derecho petición a EDIFICIO BASILEA PH
PRUEBA 15	Derecho de petición - Solicitud copia demanda – contestación demanda – sentencia ejecutoriada a la SIC

8.2 INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito que se cite a la parte demandante EDIFICIO BASILEA P.H., a fin de que absuelva Interrogatorio de Parte, por conducto de su Administrador, Sr. MARIO ALBERTO MARIN ZAPATA, en su condición de representante legal de ADMINISTRACIÓN AM SAS, o de quien haga sus veces, o del administrador vigente al momento de practicarse la prueba, el cual versará sobre los hechos y pretensiones de la demanda y sobre la contestación de la misma, que en forma oral habré de formularle, sin perjuicio de presentarlo por escrito, si así lo estimare. Igualmente solicito el interrogatorio de parte a la parte demandada, conforme lo permite el artículo 165, 191 y 203 del C.G. del P.

Ruégole fijar fecha y hora para la práctica de dicha diligencia.

8.3 DECLARACIÓN DE TERCERO (TESTIMONIALES).

Que deberán absolver las personas que más adelanta se señalan y versarán sobre los hechos que sustentan la demanda y la presente contestación, y en especial con los puntos de las especificaciones del inmueble sobre el cual recae la demanda.

Favor tener en cuenta que las personas que más adelante se señalan pueden atender la presente prueba mediante el sistema de video-conferencia.

Las personas en mención son:

1) **DAMARYS EDITH POSADA MONTOYA**, Coordinadora de Proconstrucción y Servicio al Cliente, quien rendirá testimonio respecto de las garantías y posventas realizadas al EDIFICIO BASILEA P.H. ubicado en la Calle 10 B # 22-10 de la ciudad de Medellín. La testigo podrá ser citada en la Calle 55 # 45-55 de la ciudad de Medellín.

2) **YOVANNY ALBERTO GÓMEZ VERGARA**, Director de Obra, quien rendirá testimonio respecto de la construcción del EDIFICIO BASILEA P.H. ubicado en la Calle 10 B # 22-10 de la ciudad de Medellín, su desarrollo, ejecución y terminación. El testigo podrá ser citado en la Calle 55 # 45-55 de la ciudad de Medellín.

3) Ing. **JUAN GUILLERMO VÁSQUEZ MEJÍA**, quien fue el Coordinador de la Supervisión Técnica en la etapa de construcción del EDIFICIO BASILEA P.H., quien es mayor y vecino de Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía # 71.796.835, quien hará una exposición sobre el sistema constructivo desde el día inicial del EDIFICIO BASILEA P.H., hasta su plena y completa terminación, su ejecución, desarrollo, cumplimiento de normas urbanísticas y de construcción, y en general de los detalles de la

obra. El testigo podrá ser citado en la Carrera 30 # 10C-228, edificio Interplaza, oficina 503 de la ciudad de Medellín.

8.5 DE LA PRUEBA PERICIAL APORTADA POR LA ACTORA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 del código general del proceso, desde ya expreso que objeto el mismo por cuanto no reúne los condicionamientos previstos en la ley y solicito la comparecencia del perito que lo ha elaborado, a fin de interrogarlo sobre el contenido del mismo.

8.6 EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

Se solicita se sirva ordenar al señor Administrador de EDIFICIO BASILEA P.H., para que desde el mes de mayo del año de 2012 y hasta el mes de diciembre del año de 2019:

[1] Se sirva indicar si la copropiedad ha adelantado los trabajos de limpieza y mantenimiento de los bienes comunes del EDIFICIO BASILEA P.H., con qué frecuencia y qué persona natural y/o jurídica los hizo, con respecto a:

- TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA Y EQUIPOS DE BOMBEO
- FACHADAS DEL EDIFICIO
- IMPERMEABILIZACIÓN DEL CONJUNTO
- CUARTO DE MÁQUINAS DE ASCENSORES
- MUROS DE LOS ELEVADORES
- ALFOMBRAS
- TUBERÍAS GALVANIZADAS Y DE PVC
- MANTENIMIENTOS ELABORADOS CON HIDROFUGA
- MANTENIMIENTOS TUBERÍAS SISTEMAS ELÉCTRICOS Y AGUAS NEGRAS EN PARQUEADEROS DEL CONJUNTO
- MANTENIMIENTO MUROS INTERIORES PARQUEADEROS
- LA FUENTE
- CASETONES DE LOS PARQUEADEROS

- PINTURA DEL EDIFICIO, EN ESPECIAL AQUELLA DE PROTECCIÓN CONTRA OXIDACIÓN
- RECLAMOS PRESENTADOS A EPM POR CEONCPETO DE FALLOS ELÉCTRICOS Y RESPUESTAS DE LA MISMA ENTIDAD

[2] Se sirva hacer entrega de Copia de los contratos de mantenimiento efectuados por la copropiedad a los siguientes bienes comunes:

- TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA Y EQUIPOS DE BOMBEO
- FACHADAS DEL EDIFICIO
- IMPERMEABILIZACIÓN DEL CONJUNTO
- CUARTO DE MÁQUINAS DE ASCENSORES
- MUROS DE LOS ELEVADORES
- ALFOMBRAS
- TUBERÍAS GALVANIZADAS Y DE PVC
- MANTENIMIENTOS ELABORADOS CON HIDROFUGA
- MANTENIMIENTOS TUBERÍAS SISTEMAS ELÉCTRICOS Y AGUAS NEGRAS EN PARQUEADEROS DEL CONJUNTO
- MANTENIMIENTO MUROS INTERIORES PARQUEADEROS
- LA FUENTE
- CASETONES DE LOS PARQUEADEROS
- PINTURA DEL EDIFICIO, EN ESPECIAL AQUELLA DE PROTECCIÓN CONTRA OXIDACIÓN
- RECLAMOS PRESENTADOS A EPM POR CEONCPETO DE FALLOS ELÉCTRICOS Y RESPUESTAS DE LA MISMA ENTIDAD

[3] Se sirva hacer entrega de Copia de los informes del señor administrador a la copropiedad y que debieron ser entregados en las asambleas ordinarias durante el periodo de plazo antes indicado.

[4] Se sirva hacer entrega de los informes de ejecución presupuestal comparados contra los presupuestos aprobados por la asamblea general de copropietarios durante el plazo señalado en el presente derecho de petición,

debidamente suscritos por el contador y el revisor fiscal (en caso de tener designado éste último)

Lo anterior con el fin de verificar las actividades que adelantó, documentos que se encuentran en poder del demandante.

Reitero al despacho que todos estos documentos han sido solicitados mediante derecho de petición para obtener esta prueba, tanto por correo electrónico, como por correo certificado, el cual anexo bajo la denominación de **PRUEBA 15**.

Sírvase Señor Juez expedir la respectiva orden.

8.7 **OFICIO A LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

Se solicita se sirva oficiar a la Superintendencia de Industria y Comercio, para que remita a este despacho copia de la demanda – contestación de la misma – video completo de la audiencia con sentencia dictada y certificado de ejecutoria del proceso con radicado # 2018-82352, el cual se solicitó a dicha entidad, pero no alcanzó a llegar dentro de la oportunidad de traslado de la presente contestación.

IX	Notificaciones

9.1 **ACRECER SAS**: En la ciudad de Medellín, en la calle 11B # 31 A - 64. Correo electrónico= auxcontabilidad3@acrecer.com y al correo electrónico contabilidad@acrecer.com de conformidad con lo señalado en el respectivo certificado de cámara [Ver **PRUEBA 2**]

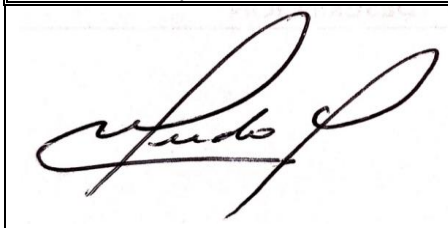
9.2 **CONINSA:** En la ciudad de Medellín, en la calle 55 No. 45-55. Correo electrónico= procesoscontables@coninsa.co de conformidad con lo señalado en el respectivo certificado de cámara [Ver **PRUEBA 3**]

9.3 **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS**: En la ciudad de Medellín, en la calle 11B # 31 A - 64. Correo electrónico= auxcontabilidad3@acrecer.com y al correo electrónico contabilidad@acrecer.com de conformidad con lo señalado en el respectivo certificado de cámara [Ver **PRUEBA 4**]

9.4 **PROMOTORA ACRECER SAS**: En la ciudad de Medellín, en la calle 11B # 31 A - 64. Correo electrónico= pepevasquez@une.net.co de conformidad con lo señalado en el respectivo certificado de cámara [Ver **PRUEBA 5**]

9.5 En mi calidad de apoderado recibiré notificaciones en la Carrera 14 No. 127-10, oficina 207 de Bogotá; teléfono 6941501, correo electrónico mpardoabogado@gmail.com.

Cordialmente,

Apoderado

MAURICIO PARDO OJEDA C.C. # 19'445.690 de Bogotá T.P. # 41.445 C.S.J.

MAURICIO PARDO OJEDA

Firmado digitalmente por MAURICIO PARDO OJEDA
Fecha: 2020.11.03 12:20:53 -05'00'

PRUEBA 1

PODERES OTORGADO POR

- **ACRECER SAS**
- **CONINSA RAMON H. S.A.**
- **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS**
- **PROMOTORA ACRECER SAS**

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

Radicación	0500131030-04-2020-00075-00
Proceso	VERBAL
Demandante	EDIFICIO BASILEA P.H.
Demandado	**ACRECER S.A.S. y otros**
Actuación	**OTORGAMIENTO DE PODER**

I. **Poderdante**: La sociedad comercial **ACRECER S.A.S.**, sociedad legalmente constituida y registrada en legal forma, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, cuyo Gerente y Representante Legal principal es el señor **LUIS MIGUEL PELAEZ GAVIRIA**, quien es mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la C.C. # 8.125.809, atentamente le manifiesto que confiero PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a los abogados en ejercicio que más adelante se señalan por medio del presente escrito.

II. **Apoderado**: Le otorgo poder especial, amplio y suficiente al doctor **MAURICIO PARDO OJEDA**, identificado con la C.C. No. 19.445.690 de Bogotá, y con T.P. No. 41.445 del C.S.J., y/o **JUAN DE DIOS GALVIS NOYES**, quien se identifica con la C.C. No. 19.050.899 de Bogotá y T.P. No. 11.644 del C.S. de la J quienes son mayores de edad., vecinos de Bogotá.

III. **Objeto del mandato**: Para que en nombre y representación de **ACRECER S.A.S.**, ejerzan el derecho de defensa en su integridad, rindan las explicaciones correspondientes, solicite o aporte pruebas, hasta la terminación de la actuación de la referencia, en especial asista a las audiencias que su despacho señale, y hagan valer nuestros derechos e intereses dentro del proceso de la referencia.

IV. **Facultades**: Confiero a los apoderados poder especial, amplio y suficiente, con todas las facultades de ley, y especialmente las de Conciliar, Recibir, Entregar, Conciliar, Transigir, Desistir, Sustituir, Reasumir, Aportar Documentos, Allanarse, Suscribir o Firmar en nombre y representación de la sociedad mandante, interponer los diversos recursos de ley, y en general todas las facultades propias de este mandato para la defensa de los legítimos intereses de **ACRECER S.A.S.** y las demás facultades consagradas en el artículo setenta y siete (77) del Código General del Proceso, en consonancia con la parte Sustantiva del Código Civil referente al Negocio

Jurídico del Mandato, reguladas en los artículos 2142 y siguientes, en armonía con los artículos 1262 y siguientes del Estatuto Comercial Colombiano (C. de Co.)

V. Correos electrónicos: Para los efectos de ley pertinentes, se informan que los correos electrónicos del poderdante y apoderado son:

- **ACRECER SAS:** contabilidad@acrecer.com
  auxcontabilidad3@acrecer.com
- **APODERADOS:** mpardoabogado@gmail.com. [Mauricio Pardo O.]
  jngalvisn@gmail.com [Juan De Dios Galvis N.]

NOTA: deja constancia que los presentes correos son los inscritos en el Registro Nacional de Abogados - Sírvase reconocer personería en la forma y términos del presente escrito.

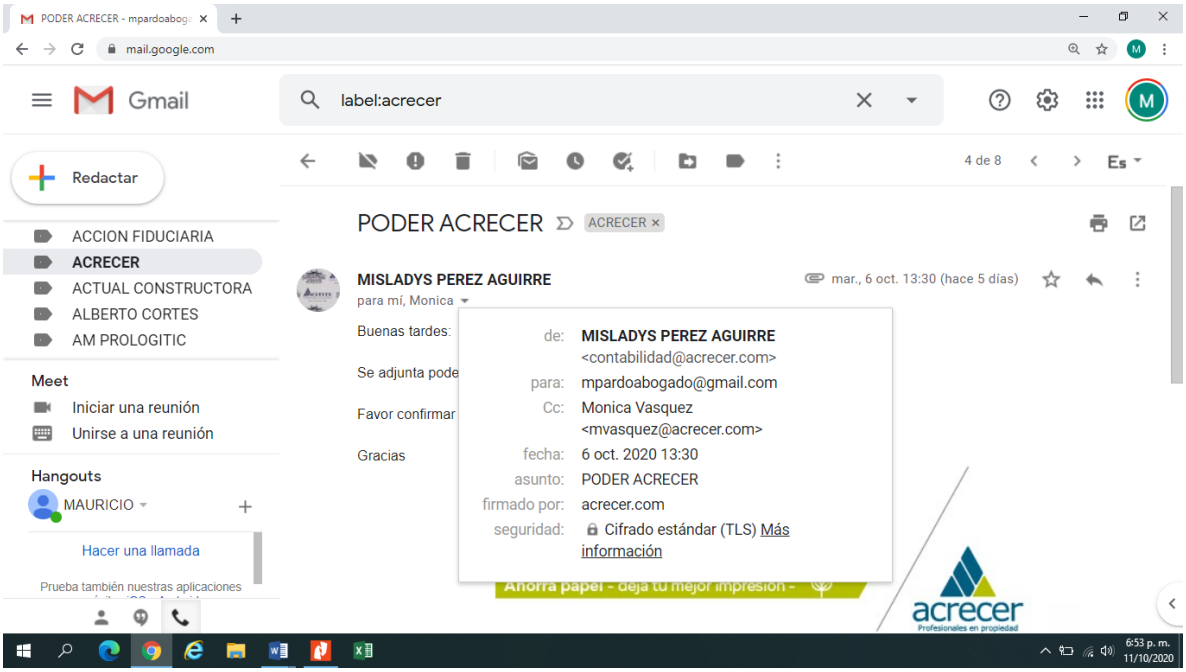
VI. Poderdante:

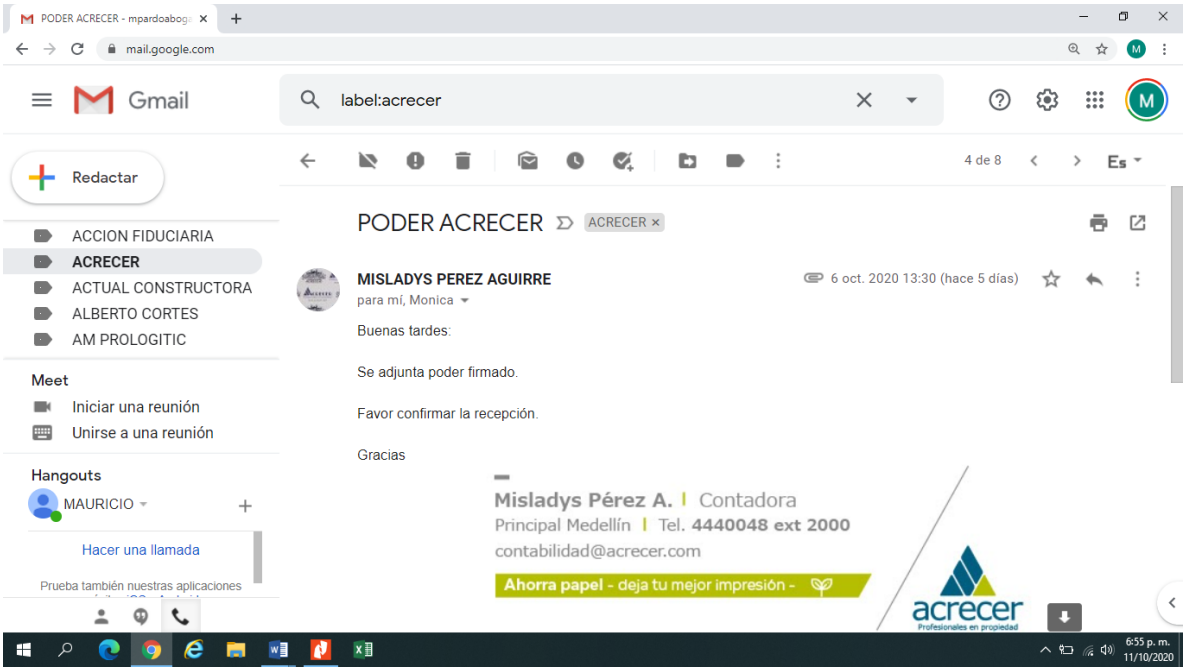
Otorgante
LUIS MIGUEL PELAEZ GAVIRIA **C.C. # 8.125.809** **Gerente y Representante Legal Principal de** **ACRECER S.A.S.**

VII. Apoderados: ACEPTAMOS

Mauricio Pardo Ojeda C.C. No. 19'445.690 de Bogotá T.P. No. 41.445 C.S. de la J..	**Juan De Dios Galvis Noyes** C.C. No. 19.050.899 de Bogotá T.P. No. 11.644 del C.S. de la J

CONSTANCIA REMISIÓN PODER ACRECER





Señor
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

Radicación	0500131030-04-2020-00075-00
Proceso	VERBAL
Demandante	EDIFICIO BASILEA P.H.
Demandado	**CONINSA RAMON H. S.A. y otros**
Actuación	**OTORGAMIENTO DE PODER**

I. Poderdante: La sociedad comercial **CONINSA RAMON H. S.A.**, sociedad legalmente constituida y registrada en legal forma, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, representada por **JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA**, quien es mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la C.C. No. 70.091.884, atentamente le manifiesto que confiero PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a los abogados en ejercicio que más adelante se señalan por medio del presente escrito.

II. Apoderado: Le otorgo poder especial, amplio y suficiente al doctor **MAURICIO PARDO OJEDA**, identificado con la C.C. No. 19.445.690 de Bogotá, y con T.P. No. 41.445 del C.S.J., y/o **JUAN DE DIOS GALVIS NOYES**, quien se identifica con la C.C. No. 19.050.899 de Bogotá y T.P. No. 11.644 del C.S. de la J., quienes son mayores de edad., vecinos de la ciudad de Bogotá.

III. Objeto del mandato: Para que en nombre y representación de **CONINSA RAMON H. S.A.**, ejerzan el derecho de defensa en su integridad, rindan las explicaciones correspondientes, solicite o aporte pruebas, hasta la terminación de la actuación de la referencia, en especial asista a las audiencias

que su despacho señale, y hagan valer nuestros derechos e intereses dentro del proceso de la referencia.

IV. Facultades: Confiero a los apoderados poder especial, amplio y suficiente, con todas las facultades de ley, y especialmente las de Conciliar, Recibir, Entregar, Conciliar, Transigir, Desistir, Sustituir, Reasumir, Aportar Documentos, Allanarse, Suscribir o Firmar en nombre y representación de la sociedad mandante, interponer los diversos recursos de ley, y en general todas las facultades propias de este mandato para la defensa de los legítimos intereses de **CONINSA RAMON H. S.A.** y las demás facultades consagradas en el artículo setenta y siete (77) del Código General del Proceso, en consonancia con la parte Sustantiva del Código Civil referente al Negocio Jurídico del Mandato, reguladas en los artículos 2142 y siguientes, en armonía con los artículos 1262 y siguientes del Estatuto Comercial Colombiano (C. de Co.)

V. Correos electrónicos: Para los efectos de ley pertinentes, se informan que los correos electrónicos del poderdante y apoderado son:

- **CONINSA:** procesoscontables@coninsa.co
- **APODERADOS:** mpardoabogado@gmail.com. [Mauricio Pardo O.]
  jngalvisn@gmail.com [Juan De Dios Galvis N.]

NOTA: Se deja constancia que los presentes correos son los inscritos en el Registro Nacional de Abogados –

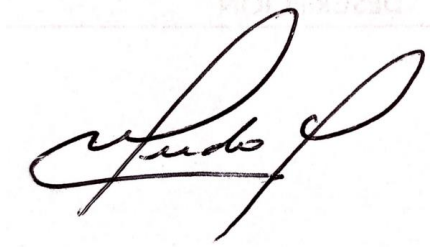
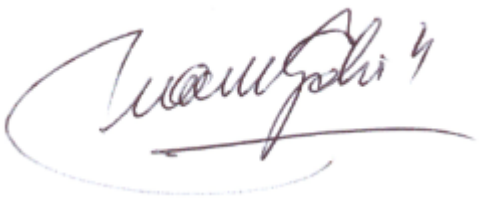
Sírvase reconocer personería en la forma y términos del presente escrito.

VI. Poderdante:

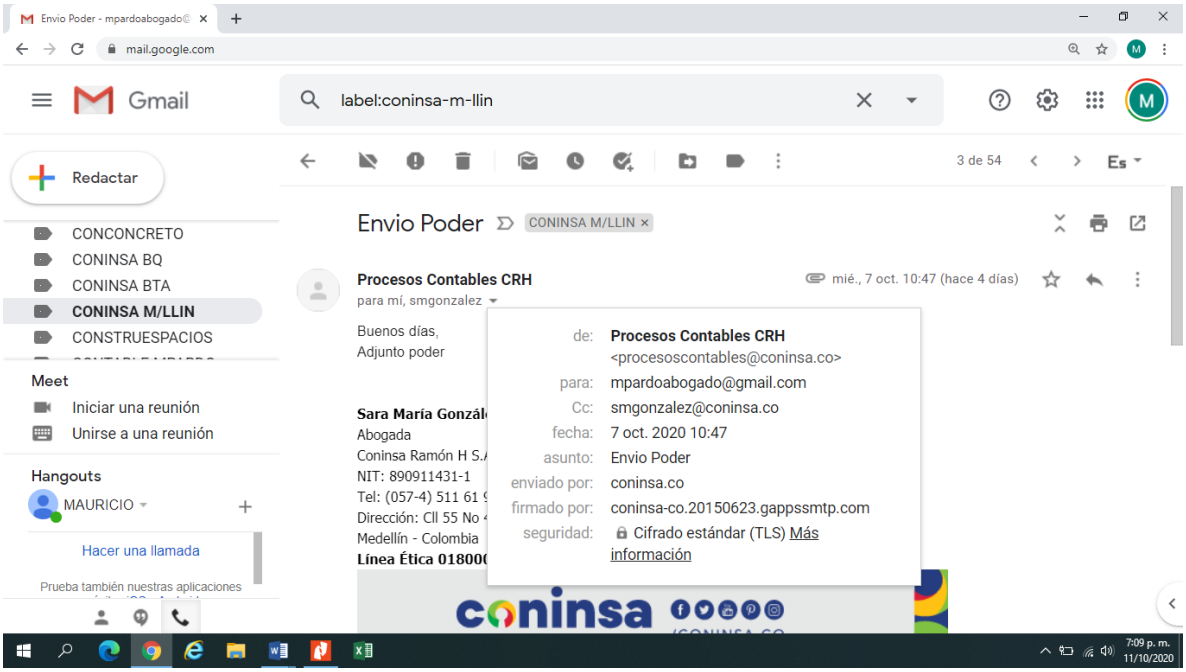
Otorgante
 **JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA** C. C. No. 70.091.884 **Representante Legal de** **CONINSA RAMON H.S.A.**

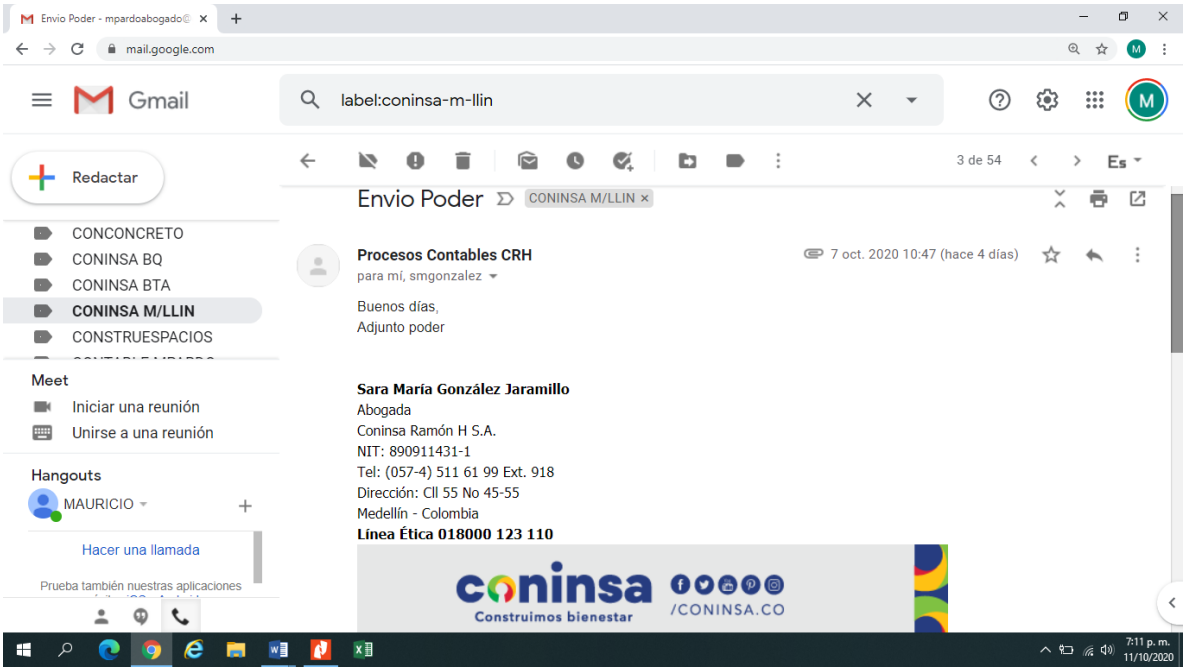
VII. Apoderados:

ACEPTAMOS

 **Mauricio Pardo Ojeda** C.C. No. 19'445.690 de Bogotá T.P. No. 41.445 C.S. de la J..	 **Juan De Dios Galvis Noyes** C.C. No. 19.050.899 de Bogotá T.P. No. 11.644 del C.S. de la J

CONSTANCIA REMISIÓN PODER CONINSA





Señor
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

Radicación	0500131030-04-2020-00075-00
Proceso	VERBAL
Demandante	EDIFICIO BASILEA P.H.
Demandado	**ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S. y otros**
Actuación	**OTORGAMIENTO DE PODER**

I. Poderdante: La sociedad comercial **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida y registrada en legal forma, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, cuyo Representante Legal es la señora **MÓNICA VASQUEZ VÉLEZ**, quien es mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la C.C. # 1.128'266.383 atentamente le manifiesto que confiero PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a los abogados en ejercicio que más adelante se señalan por medio del presente escrito.

II. Apoderado: Le otorgo poder especial, amplio y suficiente al doctor **MAURICIO PARDO OJEDA**, identificado con la C.C. No. 19.445.690 de Bogotá, y con T.P. No. 41.445 del C.S.J., y/o **JUAN DE DIOS GALVIS NOYES**, quien se identifica con la C.C. No. 19.050.899 de Bogotá y T.P. No. 11.644 del C.S. de la J., quienes son mayores de edad., vecinos de Bogotá.

III. Objeto del mandato: Para que en nombre y representación de **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.**, ejerzan el derecho de defensa en su integridad, rindan las explicaciones correspondientes, solicite o aporte pruebas, hasta la terminación de la actuación de la referencia, en especial

asista a las audiencias que su despacho señale, y hagan valer nuestros derechos e intereses dentro del proceso de la referencia.

IV. Facultades: Confiero a los apoderados poder especial, amplio y suficiente, con todas las facultades de ley, y especialmente las de Conciliar, Recibir, Entregar, Conciliar, Transigir, Desistir, Sustituir, Reasumir, Aportar Documentos, Allanarse, Suscribir o Firmar en nombre y representación de la sociedad mandante, interponer los diversos recursos de ley, y en general todas las facultades propias de este mandato para la defensa de los legítimos intereses de **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.** y las demás facultades consagradas en el artículo setenta y siete (77) del Código General del Proceso, en consonancia con la parte Sustantiva del Código Civil referente al Negocio Jurídico del Mandato, reguladas en los artículos 2142 y siguientes, en armonía con los artículos 1262 y siguientes del Estatuto Comercial Colombiano (C. de Co.)

V. Correos electrónicos: Para los efectos de ley pertinentes, se informan que los correos electrónicos del poderdante y apoderado son como a continuación se indican:

- **ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS:**
  auxcontabilidad3@acrecer.com
  contabilidad@acrecer.com

- **APODERADOS:** mpardoabogado@gmail.com. [Mauricio Pardo O.]
  jngalvisn@gmail.com [Juan De Dios Galvis N.]

  NOTA: Se deja constancia que los presentes correos son los inscritos en el Registro Nacional de Abogados

Sírvase reconocer personería en la forma y términos del presente escrito.

VI. Poderdante:

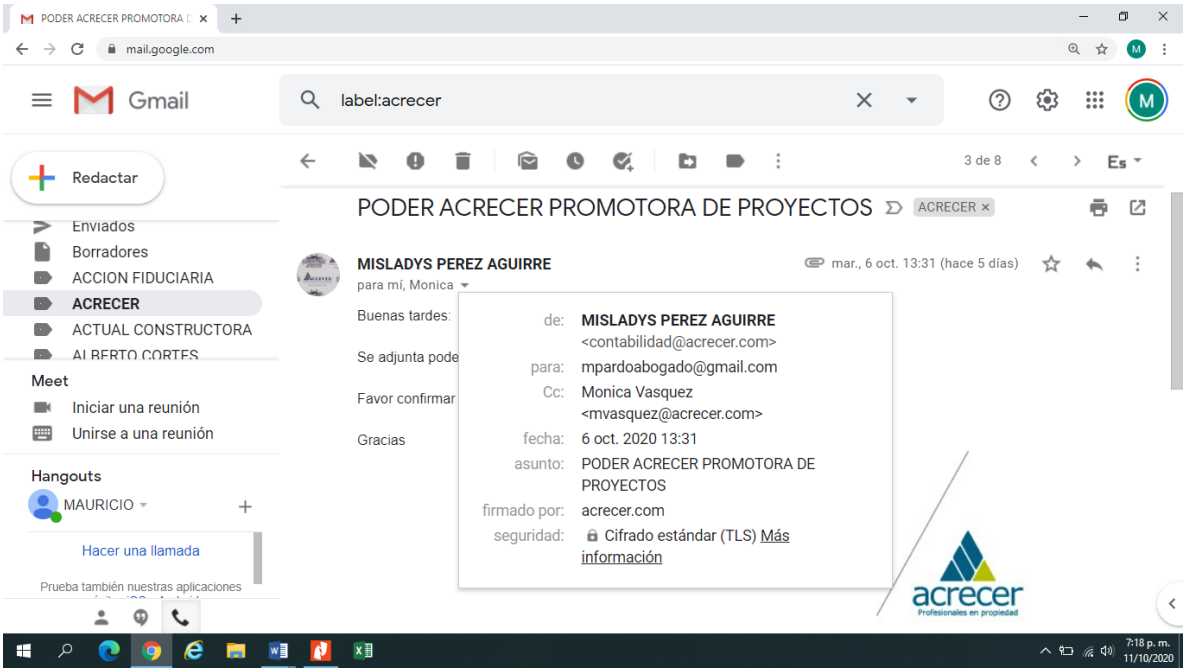
Otorgante
MÓNICA VASQUEZ VELEZ C.C. # 1.128'266.383 Representante Legal ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.

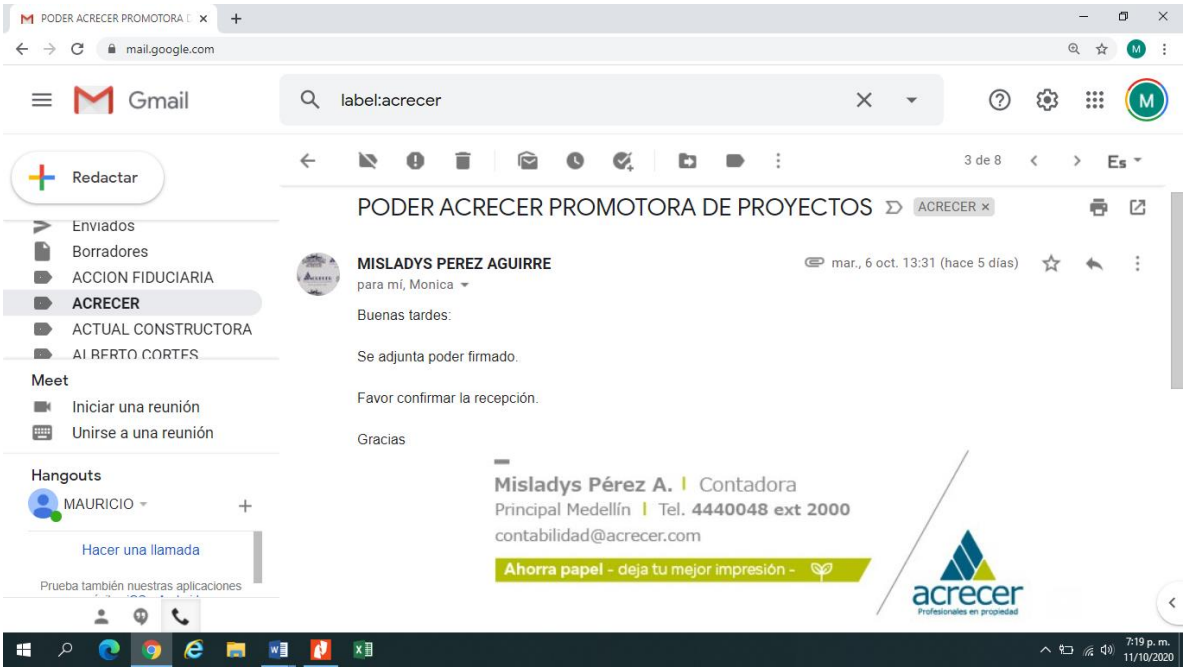
VII. Apoderados:

ACEPTAMOS

Mauricio Pardo Ojeda C.C. No. 19'445.690 de Bogotá T.P. No. 41.445 C.S. de la J..	Juan De Dios Galvis Noyes C.C. No. 19.050.899 de Bogotá T.P. No. 11.644 del C.S. de la J

CONSTANCIA REMISIÓN PODER ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS





Señor
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

Radicación	0500131030-04-2020-00075-00
Proceso	VERBAL
Demandante	EDIFICIO BASILEA P.H.
Demandado	**PROMOTORA ACRECER S.A.S. y otros**
Actuación	**OTORGAMIENTO DE PODER**

I. Poderdante: La sociedad comercial **PROMOTORA ACRECER S.A.S.**, sociedad legalmente constituida y registrada en legal forma, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, cuyo Gerente y Representante Legal es el señor **PEDRO ESTEBAN VASQUEZ LONDOÑO**, quien es mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la C.C. # 70'076.886, atentamente le manifiesto que confiero PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a los abogados en ejercicio que más adelante se señalan por medio del presente escrito.

II. Apoderado: Le otorgo poder especial, amplio y suficiente al doctor **MAURICIO PARDO OJEDA**, identificado con la C.C. No. 19.445.690 de Bogotá, y con T.P. No. 41.445 del C.S.J., y/o **JUAN DE DIOS GALVIS NOYES**, quien se identifica con la C.C. No. 19.050.899 de Bogotá y T.P. No. 11.644 del C.S. de la J., quienes son mayores de edad., vecinos de Bogotá.

III. Objeto del mandato: Para que en nombre y representación de **PROMOTORA ACRECER S.A.S.**, ejerzan el derecho de defensa en su integridad, rindan las explicaciones correspondientes, solicite o aporte pruebas, hasta la terminación de la actuación de la referencia, en especial asista a las audiencias que su despacho señale, y hagan valer nuestros derechos e intereses dentro del proceso de la referencia.

IV. Facultades: Confiero a los apoderados poder especial, amplio y suficiente, con todas las facultades de ley, y especialmente las de Conciliar, Recibir, Entregar, Conciliar, Transigir, Desistir, Sustituir, Reasumir, Aportar Documentos, Allanarse, Suscribir o Firmar en nombre y representación de la sociedad mandante, interponer los diversos recursos de ley, y en general todas las facultades propias de este mandato para la defensa de los legítimos intereses de **PROMOTORA ACRECER S.A.S.** y las demás facultades consagradas en el artículo setenta y siete (77) del Código General del Proceso, en consonancia con la parte Sustantiva del Código Civil

referente al Negocio Jurídico del Mandato, reguladas en los artículos 2142 y siguientes, en armonía con los artículos 1262 y siguientes del Estatuto Comercial Colombiano (C. de Co.)

V. Correos electrónicos: Para los efectos de ley pertinentes, se informan que los correos electrónicos del poderdante y apoderado son:

- **PROMOTORA ACRECER SAS:** pepevasquez@une.net.co
- **APODERADOS:** mpardoabogado@gmail.com. [Mauricio Pardo O.]
  jngalvisn@gmail.com [Juan De Dios Galvis N.]

Se deja constancia que los presentes correos son los inscritos en el Registro Nacional de Abogados - Sírvase reconocer personería en la forma y términos del presente escrito.

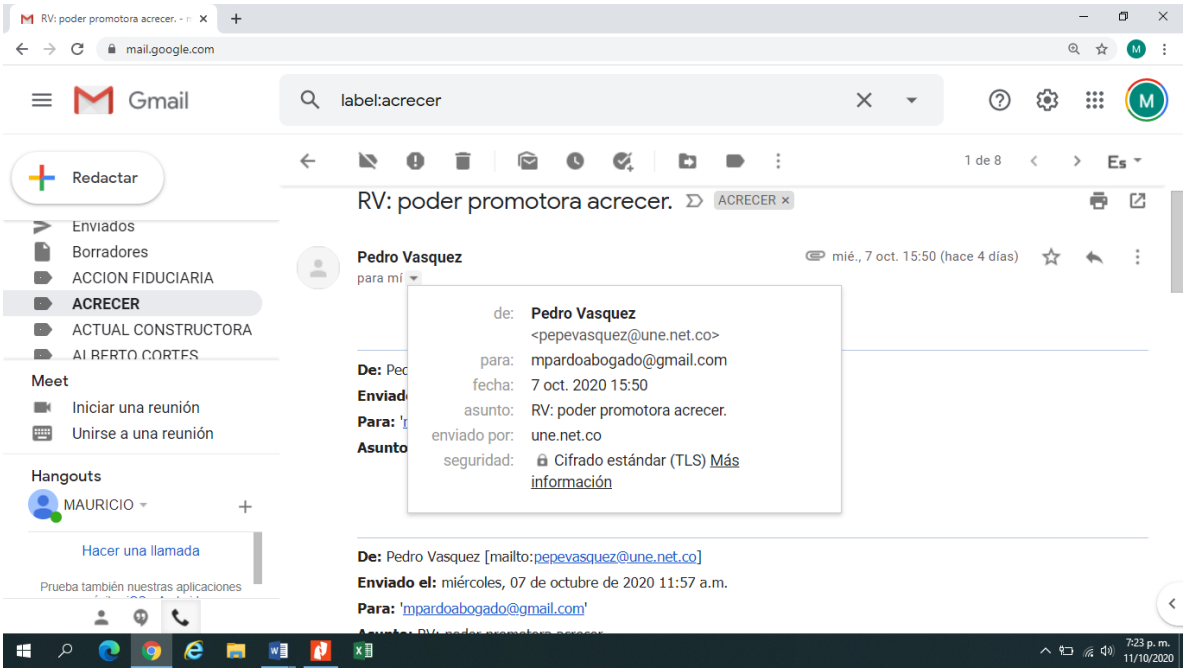
VI. Poderdante:

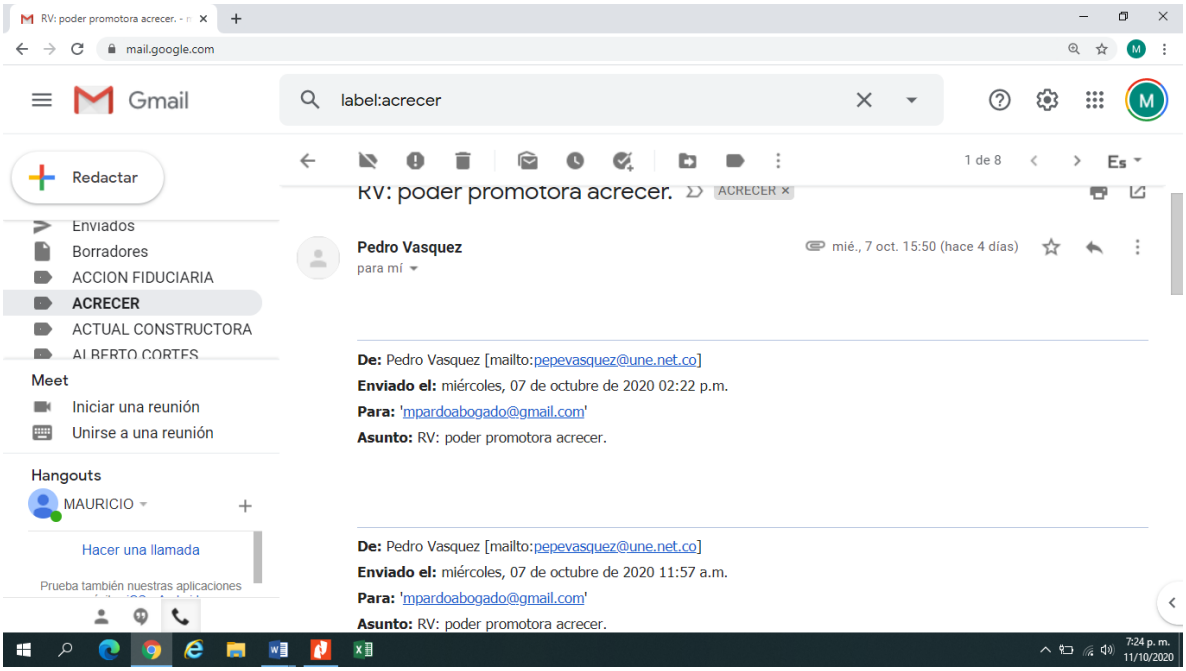
Otorgante
PEDRO ESTEBAN VASQUEZ LONDOÑO C.C. # 70'076.886 **Gerente y Representante Legal** **PROMOTORA ACRECER S.A.S.**

VII. Apoderados: ACEPTAMOS

Mauricio Pardo Ojeda C.C. No. 19'445.690 de Bogotá T.P. No. 41.445 C.S. de la J..	**Juan De Dios Galvis Noyes** C.C. No. 19.050.899 de Bogotá T.P. No. 11.644 del C.S. de la J

CONSTANCIA REMISIÓN PODER PROMOTORA ACRECER SAS





PRUEBA 2

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE ACRECER SAS

Recibo No.: 0020246108 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: emLbZjonZlimbkjp

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

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

CERTIFICA

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social:	ACRECER S.A.S.
Sigla:	No reportó
Nit:	890924789-7
Domicilio principal:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.:	21-047772-12
Fecha de matrícula:	31 de Marzo de 1980
Ultimo año renovado:	2020
Fecha de renovación:	29 de Mayo de 2020
Grupo NIIF:	3 - GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal:	Calle 11 B 31 A 64
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico:	AUXCONTABILIDAD3@ACRECER.COM CONTABILIDAD@ACRECER.COM
Teléfono comercial 1:	4440048
Teléfono comercial 2:	3138167138
Teléfono comercial 3:	No reportó
Página web:	No reportó

Dirección para notificación judicial:	Calle 11 B 31 A 64
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación:	CONTABILIDAD@ACRECER.COM AUXCONTABILIDAD3@ACRECER.COM
Telefono para notificación 1:	4440048

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: emLbZjonZlimbkjp

Teléfono para notificación 2: 3138167138
Telefono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica ACRECER S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION:

Que por escritura pública No. 565, otorgada en la Notaría 2a de Medellín, en marzo 25 de 1.980, inscrita en esta Cámara de Comercio en marzo 3l de 1.980, en el libro 9o., folio 80 , bajo el No. l57l , se constituyó una sociedad comercial de responsabilidad limitada denominada

ACRECER LTDA

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: El objeto socia! estará comprendido por las siguientes actividades:

A) La compraventa de bienes muebles o inmuebles y valores mobiliarios, la prestación de servicios de comisionista y la realización de planes y programas de urbanización o construcción.

B) Servir de intermediario entre productores y detallistas consumidores, creación de establecimientos para la producción de bienes y servicios, asesorías y representaciones tanto a nivel nacional como internacional y todo lo relacionado con importaciones y exportaciones.

C) La prestación de servicios de reparación y mantenimiento de inmuebles.

D) La realización de operaciones de libranza con cargo a recursos propios de origen lícito o a través de mecanismos de financiación autorizados por la ley.

E) Realizar actos y celebrar contratos de corretaje tendientes a la compra y venta de inmuebles propios o de terceros.

F) Realización de estudios de crédito y riesgo en el sector

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: emLbZjonZlimbkjp

---

inmobiliario.

G) Celebrar cualquier contrato comercial o civil que tenga por objeto la guarda y pre-cautelación del patrimonio de la sociedad y el logro de los fines; así como también servir de intermediario entre arrendadores y arrendatarios de bienes muebles o inmuebles, incluyendo avalúos y peritajes.

PARÁGRAFO: DESARROLLO DEL OBJETO: Para la realización del objeto la compañía podrá Así mismo, la sociedad podrá realizar cualquier acto o contrato de comercio, siempre que el mismo sea lícito.:

A) Adquirir todos los activos fijos de carácter mueble o inmueble que sean necesarios para el desarrollo de los negocios sociales; gravar o limitar el dominio de sus activos fijos, sean muebles o inmuebles, y enajenarlos cuando por razones de necesidad o conveniencia fuere aconsejable su disposición.

B) Adquirir y usar nombres comerciales, logotipos, marcas y demás derechos de propiedad industrial relacionados con las actividades desarrolladas por la sociedad y con los servicios a los que se extiende su giro; si se trata de derechos de terceros, celebrar los respectivos contratos de uso o concesión de propiedad industrial.

C) Concurrir a la constitución de otras empresas o sociedades, con o sin el carácter de filiales, o vincularse a empresas o sociedades ya existentes, mediante aportes en dinero, en bienes o en servicios, incorporarlas o incorporarse a ellas; siempre que aquellas empresas o sociedades tengan por objeto la explotación de actividades similares o conexas a las que constituyen el objeto societario o que de algún modo se relacionen directamente con sus servicios, bienes o actividades.

D) Tomar dinero en mutuo y celebrar toda clase de operaciones financieras, por activa o por pasiva, que le permitan obtener los fondos necesarios para el desarrollo de sus negocios.

E) Participar en licitaciones, convocatorias o concursos que abran entidades públicas o privadas, pudiendo celebrar los contratos que resulten como consecuencia de ello. Así mismo podrá realizar uniones temporales o alianzas para el cumplimiento de esos fines.

F) Ejercer la representación de personas o entidades.

G) En general, la realización de cualquier actividad civil o comercial lícita dentro o fuera del territorio nacional.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES, AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS:

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: emLbZjonZlimbkjp

PROHIBICIONES: Se establecen las siguientes prohibiciones:

a) Se prohíbe hacer nombramientos que contraríen lo dispuesto por la ley o por los estatutos sobre incompatibilidad.

b) Se prohíbe a los funcionarios que tienen la representación y administración de la compañía llevar a efecto cualquier operación de aquellas para las cuales necesitan autorización previa emanada de otro órgano sin haberla obtenido. Tampoco podrán ejecutar aquellas que estén dentro de sus facultades, si la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva hubiere expresado su concepto adverso y de ello se ha dejado constancia en las actas de las sesiones correspondientes.

c) La sociedad, en ningún caso, podrá constituirse en garante de obligaciones de sus accionistas o de terceros, ni caucionar con los bienes sociales obligaciones distintas de las suyas propias, salvo que de ello se derive un beneficio manifiesto para la sociedad y sea aprobado por la Asamblea General mediante el voto favorable de un número singular o plural de accionistas que represente(n) el 100% de los derechos a voto que tengan las acciones suscritas.

d) Los administradores de la sociedad deberán abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada, guardando y protegiendo la reserva comercial e industrial de la sociedad.

e) Los administradores y accionistas de la sociedad deberán también abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con la sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la asamblea de accionistas, cuando el acto no perjudique los intereses de la sociedad. En estos casos, deberá suministrarse a la Asamblea de Accionistas toda la información que sea relevante para la toma de la decisión.

REQUERIMIENTO DE AUTORIZACIÓN: El Gerente de la sociedad deberá solicitar previa autorización a la Junta Directiva para la celebración de actos y contratos cuando la cuantía de las obligaciones que de cada uno de ellos se derive, sea equivalente o superior a cien (100) SMMLV al momento de la celebración del contrato, o que siendo de valor indeterminado, razonablemente se pueda deducir que pueden sobrepasar dicha cuantía. No obstante, para la venta de bienes y servicios con los cuales negocie habitualmente la compañía, no habrá la restricción en atención a la cuantía.

Que entre las facultades y funciones de la Asamblea General de Accionistas está la de:

Autorizar a los administradores, cuando se lo soliciten previa

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: emLbZjonZlimbkjp

---

presentación de la información pertinente, para participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia de la sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses.

Que entre las funciones de la Junta Directiva Asamblea está la de:

Autorizar al Gerente para que a nombre de la compañía, ejecute o celebre actos y contratos cuando la cuantía de las obligaciones que de cada uno de ellos se derive, sea equivalente o superior a la cuantía que se determinará más adelante, al momento de la celebración del acto o contrato, o que siendo de valor indeterminada, razonablemente se pueda deducir que pueden sobrepasar dicha cuantía. No obstante, para la venta de bienes y servicios con los cuales negociare habitualmente la compañía, no habrá la restricción en atención de la cuantía.

PARÁGRAFO. Se presumirá que la Junta Directiva tendrá atribuciones suficientes para ordenar que se ejecute o celebre cualquier acto o contrato comprendido dentro del objeto social y para tomar determinaciones necesarias en orden a que la sociedad cumpla sus fines.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	$500.000.000,00	500.000.000	$1,00
SUSCRITO	$30.000.000,00		
PAGADO	$30.000.000,00		

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACIÓN LEGAL

GERENTE: La compañía tendrá un (1) Gerente Principal y un (1) Gerente Suplente.

El Gerente es representante legal de la compañía en juicio y fuera de juicio, y administrador de su patrimonio. Le corresponde el gobierno y la administración directa de la misma, como gestor y ejecutor de los negocios y actividades sociales, y todos los funcionarios o empleados cuyos nombramientos no correspondan a la Asamblea General de Accionistas ni a la Junta Directiva estarán subordinados a él.

PARÁGRAFO: La designación del Gerente, la determinación del límite de la cuantía en que puede comprometer a la compañía y la fijación de su remuneración, corresponden a la Junta Directiva.

REPRESENTACIÓN: El Gerente representará a la compañía sin el concurso de

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: emLbZjonZlimbkjp

---

otro órgano de la misma ante terceros y ante las autoridades de cualquier orden, y podrá ejercer las funciones que se le confieren en los estatutos, bien sea dentro o fuera del país.

El Gerente mantendrá informada a la Junta Directiva de todas las actuaciones como representante legal de la compañía.

SUPLENTE: El Gerente de la compañía tiene un suplente, que lo reemplazará con las mismas atribuciones en sus faltas absolutas y en sus faltas temporales o accidentales, así como también para los actos en los cuales esté impedido.

FUNCIONES Y FACULTADES DEL GERENTE; En desarrollo de lo estipulado en los artículos 99 y 196 del Código de Comercio son funciones y facultades del Gerente de la compañía las siguientes:

a) Hacer uso de la denominación social.

b) Ejecutar los decretos de la Asamblea General de Accionistas y las decisiones de la Junta Directiva.

c) Ejercer las funciones que le sean delegadas, total o parcialmente, por la Asamblea General de Accionistas o por la Junta Directiva.

d) Designar y remover libremente los empleados de la compañía que no dependen directamente de la Asamblea General de Accionistas y escoger, también libremente, al personal de trabajadores, determinar su número, fijar el género de labores, remuneraciones, etc. y hacer los despidos del caso.

e) Constituir Tos apoderados judiciales y extrajudiciales que juzgue necesarios para la adecuada representación de la sociedad, delegándoles las facultades que estime conveniente, de aquellas que él mismo goza.

f) Ejecutar los actos y celebrar los contratos que tiendan al desarrollo del objeto social. En ejercicio de esta facultad el Gerente podrá dar o recibir en mutuo cantidades de dinero; hacer depósitos bancarios; firmar toda clase de títulos valores y negociar esta clase de instrumentos, firmarlos, aceptarlos, protestarlos, endosados, pagarlos, descargarlos, tenerlos, etc.; comparecer en los juicios en que se discuta a propiedad de los bienes sociales o cualquier derecho de la compañía; transigir, comprometer, desistir, novar, recibir e interponer acciones y recursos de cualquier género de todos los negocios o asuntos de cualquier índole que tenga pendiente la compañía; representar a la sociedad ante cualquier clase de funcionarios, tribunales, autoridades, personas jurídicas o naturales, etc.; y, en general, actuar en la dirección de la empresa social, Si se tratare de ejecución de un acto o la celebración de un contrato por cuenta de la sociedad, para que dicho acto o contrato obligue a ésta, es necesario que sea de aquellos para los cuales el

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: emLbZjonZlimbkjp

Gerente no tiene restricción alguna en estos estatutos, o que la Junta Directiva se haya pronunciado favorablemente en el sentido de conceder la mencionada autorización y de ello haya quedado la constancia respectiva.

g) Convocar a la Asamblea General de Accionistas de la compañía a sesiones extraordinarias, cuando lo juzgue conveniente o necesario, o cuando se lo solicite un número singular o plural de accionistas que represente(n) cuando menos el 25% de las acciones suscritas de la compañía.

h) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, en sus sesiones ordinarias, en asocio con la Junta Directiva, los estados financieros de cada ejercicio, y un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión y las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea.

i) Informar a la Junta Directiva, acerca del desarrollo de los negocios y demás actividades sociales, someterle prospectos para el mejoramiento de las empresas que explote la compañía y facilitar a dicho órgano directivo el estudio de cualquier problema, proporcionándole los datos que requiera.

j) Apremiar a los empleados y demás servidores de la compañía a que cumplan los deberes de su cargo, y vigilar continuamente la marcha de la empresa, especialmente su contabilidad y documentos.

k) Cuidar que la recaudación o inversión de los fondos de la empresa se hagan debidamente.

l) Ejercer todas las facultades que directamente delegue en él la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva.

m) El Gerente principal y su suplente no se encuentran facultados para confesar en representación de la sociedad.

n) Con la aceptación del cargo de Gerente principal y suplente, se entiende que estos aceptan todas las obligaciones y cláusulas de estos estatutos.

o) Celebrar contratos de cuenta corriente y de cuenta de ahorros, con entidades financieras en Colombia y en el extranjero, de igual forma otorgar poderes especiales a terceros para que en nombre y representación de la sociedad, celebren este tipo de contratos.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: emLbZjonZlimbkjp

GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL	LUIS MIGUEL PELAEZ GAVIRIA DESIGNACION	8.125.809
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	DANIEL GAVIRIA DE BEDOUT DESIGNACION	8.164.371

Por Acta número 60 del 12 de septiembre de 2012, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 27 de septiembre de 2012, en el libro 9, bajo el número 17596

JUNTA DIRECTIVA

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRINCIPAL	LUIS GUILLERMO PELAEZ CARMONA DESIGNACION	
PRINCIPAL	PEDRO ESTEBAN VASQUEZ LONDOÑO DESIGNACION	
PRINCIPAL	MARTHA LUZ GAVIRIA DESIGNACION	
SUPLENTE	MARIA MERCEDES VELEZ DESIGNACION	

Por Acta Nro. 39 de septiembre 1 de 1997, aclarada por acta No 41 de febrero 23 de 1998, de la Junta de Socios, elevada a escritura No 1305 de febrero 27 de 1998 de la notaría 12a de Medellín, registrada en esta Cámara de Comercio en abril 24 de 1998, en el libro 9o., folio 477, bajo el No. 3333.

SUPLENTE	LUIS MIGUEL PELAEZ GAVIRIA DESIGNACION	8.125.809

Por Acta número 65 del 24 de febrero de 2014, de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 27 de febrero de 2014, en el libro 9, bajo el número 3671

SUPLENTE	MARTHA LUCIA RAMIREZ DESIGNACION	

Por Acta Nro. 39 de septiembre 1 de 1997, aclarada por acta No 41 de febrero 23 de 1998, de la Junta de Socios, elevada a escritura No 1305 de febrero 27 de 1998 de la notaría 12a de Medellín, registrada en esta Cámara de Comercio en abril 24 de 1998, en el libro 9o., folio 477, bajo

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: emLbZjonZlimbkjp

---

el No. 3333.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISORIA FISCAL	G.P. SOLUCIONES INTEGRALES S.A. DESIGNACION	811.013.860-6

Por Extracto de Acta número 67 del 28 de marzo de 2014, de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 30 de abril de 2014, en el libro 9, bajo el número 8495.

REVISOR FISCAL PRINCIPAL	DIANA PATRICIA MUÑOZ ORTIZ DESIGNACION	43.754.635

Por Comunicación del 23 de julio de 2018, de la Firma Revisora Fiscal, registrado(a) en esta Cámara el 1 de agosto de 2018, en el libro 9, bajo el número 19099.

REVISOR FISCAL SUPLENTE	YOCELIN ROCHA OROZCO DESIGNACION	1.129.508.499

Por Comunicación del 3 de mayo de 2019, de la Firma Revisora Fiscal, registrado(a) en esta Cámara el 6 de mayo de 2019, en el libro 9, bajo el número 13817

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMAS: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por las siguientes escrituras y documento:

Escritura Pública No. l.348, de junio 7 de l983, de la Notaría l2a de Medellín.

Escritura Pública No. 3.693, de diciembre 30 de l983, de la Notaría l2a de Medellín.

Escritura Pública No. l.403, de mayo 7 de l984. de la Notaría l2a de Medellín.

Escritura Pública No. l.ll5, de marzo 27 de l985, de la Notaría l2a de Medellín.

Escritura Pública No. 6.022, de septiembre 21 de l987, de la Notaría l2a de Medellín.

Escritura Pública No. 2.144, de abril 19 de 1990, de la Notaría 12a de Medellín.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: emLbZjonZlimbkjp

Escritura Pública No. 1.305, de febrero 27 de 1.998, de la Notaría 12a. de Medellín, registrada en esta Entidad el 24 de abril de 1.998, en el libro 9o., folio 477, bajo el No. 3333, mediante las cuales la sociedad se transforma de Limitada a Anónima con la siguiente denominación:

ACRECER S.A.

Aclarada por Escritura Pública No. 2.230, del 13 de abril de 1.998, de la Notaría 12a. de Medellín.

Escritura Pública No. 4.425, de septiembre 10 de 1.999, de la Notaría 12a. de Medellín.

Escritura Pública No. 610, de febrero 17 de 2010, de la Notaría 25a. de Medellín.

Extracto de Acta número 69 del 03 de diciembre de 2014, de la Asamblea de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 10 de diciembre de 2014, en el libro 9, bajo el número 23176, mediante la cual y entre otras reformas la sociedad se transforma de sociedad anónima a sociedad por acciones simplificada, bajo la denominación de:

ACRECER S.A.S.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal: 6820
Actividad secundaria: 6810

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figuran matriculados en esta Cámara de Comercio los siguientes establecimientos de comercio/sucursales o agencias:

Nombre:	ACRECER
Matrícula No.:	21-091863-02
Fecha de Matrícula:	31 de Marzo de 1986
Ultimo año renovado:	2020
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Calle 11 B 31 A 64
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre:	ACRECER AGENCIA LAURELES
Matrícula No.:	21-577482-02
Fecha de Matrícula:	17 de Septiembre de 2014
Ultimo año renovado:	2020
Categoría:	Establecimiento-Agencia

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: emLbZjonZlimbkjp

Dirección:	Carrera 81 32 87
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre:	ACRECER AGENCIA LOS COLORES
Matrícula No.:	21-577483-02
Fecha de Matrícula:	17 de Septiembre de 2014
Ultimo año renovado:	2020
Categoría:	Establecimiento-Agencia
Dirección:	Carrera 74 53 81, ED. NUEVO MUNDO LOCAL 81
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre:	ACRECER S.A.S AGENCIA BELLO
Matrícula No.:	21-621892-02
Fecha de Matrícula:	25 de Octubre de 2016
Ultimo año renovado:	2020
Categoría:	Establecimiento-Agencia
Dirección:	Av 43 51 A 32 TORRE 2 LOCAL 117
Municipio:	BELLO, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre:	ACRECER S.A.S. AGENCIA CENTRO
Matrícula No.:	21-645229-02
Fecha de Matrícula:	17 de Octubre de 2017
Ultimo año renovado:	2020
Categoría:	Establecimiento-Agencia
Dirección:	Calle 49 41 90
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

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

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: emLbZjonZlimbkjp

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Mediana.

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

Ingresos por actividad ordinaria $10,619,409,360.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 6820

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la persona, a la fecha y hora de su expedición.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: emLbZjonZlimbkjp



SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

PRUEBA 3

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE CONINSA RAMON H. S.A.

Recibo No.: 0020238572 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

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

A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE ESTE CERTIFICADO, EXISTE UNA PETICIÓN EN TRÁMITE, LA CUAL PUEDE AFECTAR EL CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL MISMO.

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

CERTIFICA

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social:	CONINSA RAMON H. S.A.
Sigla:	CONINSA RAMON H; CONINSA & RAMON H. S.A.; CONINSA & RAMON H; CONINSA S.A.; CONINSA;
Nit:	890911431-1
Domicilio principal:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.:	21-009343-04
Fecha de matrícula:	10 de Julio de 1972
Ultimo año renovado:	2020
Fecha de renovación:	31 de Marzo de 2020
Grupo NIIF:	1 - Entidades públicas que se clasifiquen según el Artículo No. 2 de la Resolución 743 del 2013, según la Contaduría General de la Nación (CGN).

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal:	Calle 55 45 55
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico:	procesoscontables@coninsa.co
Teléfono comercial 1:	5116199

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Calle 55 45 55
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: procesoscontables@coninsa.co
Telefono para notificación 1: 5116199
Telefono para notificación 2: No reportó
Telefono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica CONINSA RAMON H. S.A. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por escritura pública No.2647, otorgada en la Notaría 4a. de Medellín, en Junio 28 de 1972, inscrita en esta Cámara de Comercio en Julio 10 de 1972, en el libro 9o., folio 2227, bajo el No.2227 se constituyo una sociedad comercial de responsabilidad limitada, bajo la denominación de:

CONSTRUCTORES INGENIEROS ARQUITECTOS LIMITADA o CONINSA LIMITADA

REFORMAS ESPECIALES

Escritura No.5290 de diciembre 12 de 1990, de la Notaría 4a de Medellín, registrada en esta Cámara en diciembre 14 de 1990, en el libro 9o, folio 1367, bajo el No.10931, por medio de la cual se transforma la sociedad de Limitada a sociedad Anónima, bajo la denominación de:

CONSTRUCTORES INGENIEROS - ARQUITECTOS S.A. CONINSA S.A.
la compañía podrá usar como sigla o denominación abreviada la expresión "CONINSA S.A"

Escritura No.2976 de junio 30 de 1999, de la Notaría 12a. de Medellín, registrada en esta Cámara el 07 de julio de 1999, en el libro 9o., folio 806, bajo el No.5638, mediante la cual entre otras reformas se solemniza la Fusión por absorción entre las sociedades CONSTRUCTORES INGENIEROS ARQUITECTOS S.A. CONINSA S.A. (Absorbente) y PROMOTORA C & R S.A. "C & A S.A." (Domiciliada en Santafé de Bogotá), RAMON H. LONDOÑO S.A. "R.H.L. S.A." (Absorbidas) y en adelante el nombre de la sociedad absorbente será:

"ORGANIZACION CONINSA & RAMON HACHE S.A."
La compañía podrá usar como siglas o denominaciones abreviadas, las siguientes: "CONINSA & RAMON HACHE S.A.", "CONINSA & RAMON H.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

S.A.", "CONINSA & R.H. S.A.", "C. & R.H. S.A."

Escritura No.3774 de agosto 11 de 1999, de la Notaría 12a. de Medellín, registrada en esta Cámara de Comercio el 20 de agosto de 1999, en el libro 9o., folio 1002, bajo el No.7012, mediante la cual la sociedad adiciona siglas a su denominación y en adelante quedará así:

"ORGANIZACION CONINSA & RAMON HACHE S.A."
La compañía podrá usar como siglas o denominaciones abreviadas, las siguientes: "CONINSA & RAMON HACHE S.A.", "CONINSA & RAMON H. S.A."

"CONINSA & R.H. S.A.", "CONINSA & RAMON HACHE", "C. & R.H. S.A.", "CONINSA", "CONINSA S.A.", "RAMON HACHE" y "RAMON HACHE S.A."

Escritura No.3489, del 28 de junio de 2002, de la Notaría 12a. de Medellín, registrada en esta Entidad el 16 de julio de 2002, en el libro 9o., folio 951, bajo el No.6651, mediante la cual, entre otras reformas, la sociedad cambió su denominación social y en adelante se identificará así:

CONINSA & RAMON H. S.A.

La compañía podrá usar como siglas o denominaciones abreviadas, las siguientes: "CONINSA & RAMON HACHE S.A.", "CONINSA & R.H. S.A.", "CONINSA & RAMON HACHE", "C. & R.H. S.A.", "CONINSA", "CONINSA S.A.", "RAMON HACHE", "RAMON HACHE S.A.", "RAMON H. S.A." y "R.H. S.A.".

Escritura No.3833, del 24 de diciembre de 2004, de la Notaría 17a. de Medellín, registrada en esta Cámara el 27 de diciembre de 2004, en el libro 9o., bajo el No.13198, mediante la cual se solemnizó la ESCISION entre las sociedades PRINSA S.A. (040274-4) sociedad escindida y CONINSA & RAMON H. S.A. (009343-4) sociedad beneficiaria.

Escritura No. 906, de febrero 16 de 2007, de la Notaría 12a. de Medellín, registrada en esta Cámara de Comercio el 27 de febrero de 2007, en el libro 9o., bajo el No. 2276, mediante la cual entre otra reforma la sociedad cambia su razón social por la de:

CONINSA RAMON H. S.A. la cual podrá usar como siglas o denominaciones abreviadas las siguientes: CONINSA RAMON H; CONINSA & RAMON H. S.A.; CONINSA & RAMON H; CONINSA S.A.; CONINSA; RAMON H S.A.; RAMON H; C& R.H. S.A.; C & R.H; C.R.H.S.A. C.R.H., R.H.S.A., R.H.

Escritura No. 7104, del 20 de diciembre de 2012, de la Notaría 25 de Medellín, registrada en esta Cámara de Comercio el 24 de diciembre de 2012, en el libro 9o., bajo el No. 23358, mediante la cual se aprobó el

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

acuerdo de Fusión por Absorción, de la sociedad, CONINSA RAMON H. S.A. (21-9343-4) la cual absorbe a las sociedades PRINSA S.A.S (21-40274-12) y ARQUITECTURA CONINSA ARCO S.A.S. (21-93109-12) como absorbidas, las cuales se disuelven sin liquidarse.

Documento Privado del 26/02/2018, de los Representantes Legales, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30/04/2018, bajo el No. 011586, del libro IX del registro mercantil, mediante la cual se aprobó el acuerdo de Fusión por Absorción Abreviada, de la sociedad CONINSA RAMON H. S.A. (ABSORBENTE) (9343-4), la cual absorbe a la sociedad PROMOTORA REGION CARIBE S.A.S. (ABSORBIDA) (Domiciliada en Santa Marta).

Documento Privado del 29 de agosto de 2019, de los Representantes Legales, registrado en esta entidad el 31 de octubre de 2019, bajo el No. 31241 del libro IX del registro mercantil, mediante el cual se solemnizó el compromiso de fusión entre las sociedades CONINSA RAMON H. S.A. (21-9343-4 Absorbente) y PROMOTORA BUEN VIVIR S.A.S (21-303993-12 Absorbida).

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es hasta junio 28 de 2050.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL:

NEGOCIOS QUE COMPRENDE: La Compañía tiene por objeto social:

1. El estudio, diseño, planeación, contratación y ejecución de obras civiles y construcciones, públicas o privadas.

2. La prestación de servicios técnicos en los diferentes campos de la ingeniería civil, de asesoría y de interventoría de obras.

3. La realización de trabajos, estudios y proyectos en materia de urbanización y arquitectura.

4. Promover, desarrollar y ejecutar inversiones en proyectos inmobiliarios y construcciones de todo tipo, para lo cual podrá proceder a la adquisición a cualquier título de bienes inmuebles con destino a parcelarlos, urbanizarlos, construirlos, mejorarlos y enajenarlos.

5. La adecuación, parcelación y urbanización de inmuebles y la administración y enajenación de predios o unidades resultantes del fraccionamiento de aquellos.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

6. La promoción, administración y venta, y en general, la disposición a título oneroso de terrenos, urbanizaciones, viviendas, inmuebles comerciales o industriales y, en general, la realización de cualquier tipo de contrato sobre bienes inmuebles, sean o no de su propiedad.

7. La adquisición, a cualquier título, el montaje y organización, la administración, explotación económica y enajenación, a título oneroso, de establecimientos de comercio conexos, complementarios, o relativos a las actividades descritas en este artículo.

8. La prestación de todos los servicios inherentes a la actividad inmobiliaria y al campo de los bienes raíces tales, como:

8.1. La realización de estudios de factibilidad, la evaluación de proyectos y, en general, la realización de estudios económicos, técnicos, financieros, comerciales y de mercadeo para el desarrollo o ejecución de los proyectos de que trata este artículo, así como la realización de investigaciones y estudios sobre el mercado inmobiliario en general.

8.2. La consultoría y asesoría en el campo de los negocios sobre los bienes raíces.

8.3. La promoción, gerencia y venta de proyectos así como la prestación de servicios de posventa tales como tramitación y cartera.

8.4. Los servicios de correduría de propiedad raíz, lo cual implica intervenir como agente intermediario en la compraventa y permuta de bienes inmuebles.

8.5. Los servicios de comisionista para la celebración y ejecución de negocios de toda índole sobre propiedad raíz.

8.6. La administración de bienes inmuebles de propiedad de terceros, con facultades para celebrar todo género de negocios jurídicos sobre los mismos, como contratos de arrendamiento, de administración, etc.

8.7. El avalúo y peritación sobre bienes raíces.

8.8. La prestación de servicios técnicos, de asesorías, interventorías, diseños y programaciones en los campos de la arquitectura, la ingeniería y la construcción de cualquier tipo de inmuebles.

9. La producción de materiales destinados a obras o construcciones.

10. La exploración y explotación de minas, maderas y bosques naturales y/o plantados, canteras, materiales de playa y demás depósitos naturales o yacimientos de materiales para construcción.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

11. La adquisición y arrendamiento de toda clase de equipos, maquinarias, instalaciones y materiales de uso industrial o comercial, en especial los destinados a la construcción de obras civiles y edificios.

12. La adquisición de acciones, cuotas o partes de interés social en compañías de carácter civil o comercial, y derechos o participaciones en asociaciones, comunidades y empresas en general, cualquiera sea la forma jurídica de su organización, sea que se trate de negocios industriales, comerciales, financieros, de distribución de bienes o para la prestación de servicios.

13. La inversión en títulos valores, papeles de renta, otros documentos de crédito y, en general, de bienes que produzcan renta.

14. La celebración de contratos de agencia de negocios y agencia comercial, de comisión y de representación de personas o firmas nacionales o extranjeras, para la celebración de negocios comerciales y para la distribución y venta de sus mercancías y productos.

15. La gerencia o administración de sociedades que tengan dentro de su objeto social alguna actividad igual o similar a las enunciadas en este artículo.

En desarrollo de su objeto la sociedad podrá adquirir, dar o tomar en arrendamiento, gravar o limitar el dominio de toda clase de equipos, maquinarias, instalaciones y demás elementos empleados como auxiliares o destinados a la construcción de obras civiles y construcciones, y demás bienes que requiera; establecer talleres para la reparación, sostenimiento y reconstrucción de equipos, adquirir bienes raíces para uso de sus establecimientos, depósitos, plantas o sitios de trabajo, o para el desarrollo de su objeto, hipotecarlos, construírlos y explotarlos comercialmente o enajenarlos; producir materiales destinados a obras o construcciones, y explorar así como explotar minas, maderas y bosques naturales y/o plantados, canteras, playas y demás depósitos naturales o yacimientos de materiales para construcción, con destino a sus obras o a la venta de los mismos; tomar dinero en mutuo, constituir garantías sobre activos muebles o inmuebles y celebrar las operaciones financieras que le permitan adquirir los fondos u otros activos necesarios para el desarrollo de la empresa; contratar la ejecución de obras o trabajos bajo las diferentes modalidades comerciales o administrativas de contratación; asociarse con terceros para la ejecución de obras o para la realización de proyectos específicos; subcontratar obras o partes de ellas; constituir compañías filiales para la explotación de cualesquiera actividades comprendidas en el objeto social, y tomar interés como partícipe o asociada de otras empresas de objeto análogo o complementario al suyo, hacer aportes en dinero, en bienes o en servicios a tales sociedades o empresas, enajenar sus cuotas, acciones o derechos en las mismas; fusionarse con ellas o

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

absorberlas; celebrar toda clase de operaciones con títulos valores y contratos civiles, mercantiles, administrativos, laborales o de otro orden que sean necesarios o convenientes para el logro de sus fines propios tal como se describieron antes, y en general, ejecutar los actos y celebrar todos los contratos de cualquier naturaleza que guarden relación directa de medio a fin con el objeto social indicado en el presente artículo, y todos aquellos que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones, legal o convencionalmente derivados de la existencia y de las actividades desarrolladas por la sociedad.

PARAGRAFO PRIMERO: PROHIBICION: La compañía no podrá constituirse en garante de obligaciones de terceros, ni dar sus bienes en hipoteca o prenda para respaldarlas, a menos que se trate de garantizar obligaciones de sociedades de las cuales "CONINSA RAMON H. S.A." sea socia o accionista, o que alguno de sus accionistas, sea a su vez socio o accionista de la sociedad de la cual es garante "CONINSA RAMON H. S.A."; de obligaciones de sociedades conformadas con el único objeto de presentar propuesta, celebrar y ejecutar un contrato estatal y de los socios o accionistas que la constituyan; de obligaciones de fideicomisos en los cuales "CONINSA RAMON H. S.A." sea fideicomitente y/o beneficiaria, o que se trate de avalar obligaciones contraidas por los adquirientes de los proyectos de la compañía o de los fideicomisos en que ella sea fideicomitente y/o beneficiaria, para con las entidades hipotecarias que hayan financiado la construcción y/o venta de dichos proyectos, mientras tengan lugar las respectivas subrogaciones. En cualquiera de estos casos, deberá obtenerse autorización previa y expresa de la Junta Directiva de la Compañía.

PARAGRAFO SEGUNDO: El desarrollo del objeto social de la compañía se realizará con sujeción a las normas constitucionales y legales sobre libre competencia y prohibición de prácticas comerciales restrictivas; por lo tanto, la sociedad no podrá tomar parte en acuerdos que tengan por objeto o como efecto, la fijación directa o indirecta de los precios correspondientes a los servicios prestados, ni podrán sus representantes legales autorizarlos, ejecutarlos, o tolerarlos.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES, AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS:

Salvo los casos de representación legal, los administradores y empleados de la sociedad no podrán representar en las reuniones de la Asamblea acciones distintas de las propias, ni sustituir los poderes que se les confieren.
Tampoco podrán votar los estados financieros de fin de ejercicio ni los de liquididación.

Que entre las funciones de la Asamblea General de Accionistas está la de autorizar la adquisición de acciones propias, con sujeción a los

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

requisitos establecidos en la ley.

Que entre las funciones de la Junta Directiva están:

Autorizar al Presidente y los Gerentes para la celebración de los actos, contratos u operaciones cuya cuantía exceda el equivalente a (1.000) salarios mínimos mensuales de los vigentes en la fecha de la autorización; con la aclaración de que los contratos que versen sobre un mismo asunto, se entenderán como un solo contrato para efectos de la autorización aqui prevista; y de que, cualquiera que sea su cuantía, se deberá obtener la autorización de la Junta para los actos a que se refieren los estatutos.

Autorizar al Presidente y a los Gerentes para adquirir o enajenar bienes inmuebles, para constituir gravámenes o limitaciones sobre bienes de propiedad de la compañía; y para constituir sociedades o para invertir en acciones o en cuotas sociales de compañías existentes, siempre que su objeto social tenga relación con el de la CONINSA & RAMON H. S.A., cualquiera que sea la cuantía de dichos actos. Cuando se trate de autorizar la constituición de garantías personales o reales para respaldar obligaciones de terceros, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en los estatutos.

Autorizar al Presidente o a los Gerentes para la enajenación de cualquier bien de la compañía a título gratuito, cualquiera sea la cuantía del acto.

Autorizar al Presidente y a los Gerentes para nombrar apoderados generales de la Compañía.

Los administradores de la compañía, es decir sus representantes legales no podrán por sí, ni por interpuesta persona, enajenar o adquirir acciones propias de la Compañía mientras estén en ejercicio de sus cargos, sino cuando se trate de operaciones ajenas a motivos de especulación y se obtenga autorización de la Junta Directiva, otorgada con el voto favorable de cuatro (4) de sus miembros, excluído el del solicitante, o de la Asamblea General de Accionistas, con el voto favorabale de la mitad más una de las acciones representadas en la reunión, excluídas también las del solicitante. Esta disposición no es aplicable al caso de la suscripción de nuevas acciones de la Compañía en ejercicio de los derechos de preferencia de que tratan los artículos de los estatutos.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	$55.000.000.000,00	11.000.000	$5.000,00
SUSCRITO	$51.619.000.000,00		

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

PAGADO $51.619.000.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACIÓN LEGAL: La representación legal de la sociedad judicial y extrajudicialmente, y la gestión de los negocios sociales estará a cargo del Presidente y de tres (3) Gerentes.

SUPLENTES: Los representantes legales tendrán cuatro (4) suplentes numéricos, primero, segundo, tercero y cuarto. Dichos suplentes reemplazarán en su orden, a los representantes legales en sus faltas absolutas, temporales o accidentales, o cuando se hallaren legalmente inhabilitados para actuar en asunto determinado.

FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL: Los representantes legales de la sociedad, obrando conjunta o separadamente, podrán celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en los estatutos, en cuanto se trate de operaciones que deban er previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de Accionistas, todos los actos y contratos comprendidos dentro del objeto social, o que tenga carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realización de los fines de la compañía, y los que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la misma, y en especial, los siguientes:

1. Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva.

2. Presentar a la Asamblea General de Accionistas en forma conjunta con la Junta Directiva, una vez terminado cada ejercicio, un informe sobre el estado de los negocios sociales.

3. Presentar a la Asamblea, conjuntamente con la Junta Directiva, para su aprobación o improbación, los estados financieros y demás documentos exigidos por la ley, lo mismo que una completa rendición de cuentas.

4. Adoptar las decisiones relacionadas con la contabilización y elaboración de estados financieros, de acuerdo con la ley y las disposiciones de la Junta Directiva.

5. Convocar la Asamblea General de Accionistas, y a la Junta Directiva, de acuerdo con lo establecido en los estatutos y en la ley.

6. Elaborar y someter a la aprobación de la Junta Directiva los presupuestos de operaciones y de inversiones, lo mismo que los programas y proyectos para el desarrollo de las actividades de la sociedad.

7. Adoptar las medidas necesarias para la debida conservación de los bienes sociales y para el adecuado recaudo y aplicación de sus fondos.

8. Transigir, arbitrar, conciliar y comprometer los negocios sociales, de cualquier naturaleza que fueren.

9.Celebrar convenciones, arreglos y acuerdos; promover y coadyuvar acciones judiciales y extrajudiciales, administrativas o contencioso administrativas en que la compañía tenga interés o deba intervenir; interponer los recursos que sean procedentes conforme a la ley, y desistir de las acciones o recursos que interponga.

10. Dar y recibir dinero en mutuo, dentro de la cuantía y con las limitaciones establecidas en los estatutos.

11. Celebrar actos, contratos u operaciones dentro de las limitaciones fijadas en los estatutos, especial los siguientes: Adquirir, a cualquier título, bienes muebles o inmuebles relacionados con el cumplimiento del objeto social y, en general, enajenarlos a título oneroso o gratuito, darlos en prenda, en hipoteca, o gravarlos en cualquier forma; darlos en arrendamiento y alterar la forma de los bienes raíces por naturaleza o destinación; constituir depósitos bancarios y girar sobre ellos; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; firmar toda clase de títulos-valores, negociarlos, cobrarlos, pagarlos, endosarlos, descargarlos, aceptarlos, girarlos, protestarlos, etc.

PARAGRAFO: Todo acto de disposición a título gratuito, requerirá de autorización expresa por parte de la Junta Directiva.

12. Designar y conferir el poder a los administradores de las sucursales de la sociedad, dentro de los límites señalados por la Junta Directiva.

13. Nombrar, remover, aceptar renuncias y conceder licencias a los empleados de la compañía y fijar sus remuneraciones, respecto a aquellos cuyo nombramiento y remoción corresponda a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva.

14. Dirigir y vigilar la actividad de los empleados de la compañía, e impartir las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la sociedad.

15. Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales, delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones, observando en lo pertinente la disposición contenida en el estatuto y designar los mandatarios, árbitros y peritos que deba nombrar la sociedad.

16. Autorizar con su firma los documentos públicos y privados, que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la compañía.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

17. Cumplir y hacer cumplir oportunamente todos los requisitos y exigencias legales que se relacionen con los negocios y funcionamiento de la sociedad, así como las funciones que, en virtud de delegación de la Asamblea General de Accionistas o de la Junta Directiva, les sean confiadas.

18. Las demás que les correspondan de acuerdo con la ley, los estatutos, o por la naturaleza del cargo.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRESIDENTE	JUAN FELIPE HOYOS MEJIA DESIGNACION	70.091.884

Por Acta número 683 del 3 de octubre de 2014, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 20 de enero de 2015, en el libro 9, bajo el número 734.

GERENTE	MAURICIO OSSA RAMIREZ DESIGNACION	71.318.356

Por Acta número 728 del 3 de marzo de 2017, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 9 de marzo de 2017, en el libro 9, bajo el número 4914.

GERENTE	JULIÁN GARCÍA CADAVID DESIGNACION	71.786.649

Por Acta número 779 del 7 de febrero de 2020, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 17 de marzo de 2020, en el libro 9, bajo el número 7952

GERENTE	SANTIAGO GARCIA CADAVID DESIGNACION	98.548.323

Por Acta número 683 del 3 de octubre de 2014, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 20 de enero de 2015, en el libro 9, bajo el número 734.

PRIMER SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	RAFAEL ALBERTO MUNAR MONSALVE DESIGNACION	10.249.238

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

Por Extracto de Acta número 691 del 6 de marzo de 2015, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 6 de abril de 2015, en el libro 9, bajo el número 6321.

SEGUNDO SUPLENTE	GUILLERMO ANÍBAL MARÍN RAMÍREZ DESIGNACION	75.089.996

Por Acta número 779 del 7 de febrero de 2020, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 17 de marzo de 2020, en el libro 9, bajo el número 7952

REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	PAULA ANDREA LONDOÑO G. DESIGNACION	41.939.231

Por Acta número 745 del 2 de febrero de 2018, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 28 de marzo de 2018, en el libro 9, bajo el número 7269.

CUARTO SUPLENTE	MAURICIO MEJIA BOTERO DESIGNACION	70.103.867

Por Acta número 683 del 3 de octubre de 2014, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 20 de enero de 2015, en el libro 9, bajo el número 734

JUNTA DIRECTIVA

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRINCIPAL	ALEJANDRO CEBALLOS ZULUAGA DESIGNACION	8.277.065
PRINCIPAL	DIEGO MEDINA LEAL DESIGNACION	10.103.983
PRINCIPAL	GUILLERMO ARANGO RAVE DESIGNACION	3.458.356
PRINCIPAL	JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA DESIGNACION	70.091.884
PRINCIPAL	FRANCISCO J LONDOÑO POSADA DESIGNACION	70.555.585
SUPLENTE	SANTIAGO PIEDRAHITA MONTOYA DESIGNACION	98.555.752

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

SUPLENTE	LINA MARÍA LONDOÑO H DESIGNACION	43.220.053
SUPLENTE	JUAN FERNANDO JARAMILLO MUÑOZ DESIGNACION	8.303.762
SUPLENTE	JOSÉ MANUEL VÉLEZ LONDOÑO DESIGNACION	70.127.379
SUPLENTE	ALEJANDRO FRANCO RESTREPO DESIGNACION	71.786.395

Por Acta número 64 del 25 de marzo de 2020, de la Asamblea de Accionistas, inscrito(a) en esta Cámara el 16 de junio de 2020, en el libro IX, bajo el número 11336

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
FIRMA REVISORA FISCAL	VEMA CONSULTORES S.A.S. DESIGNACION	811.033.322-0

Por Extracto de Acta número 63 del 28 de marzo de 2019, de la Asamblea Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 3 de mayo de 2019, en el libro 9, bajo el número 13659

REVISOR FISCAL PRINCIPAL	LINA MARIA VELASQUEZ ALVAREZ DESIGNACION	43.583.767
REVISOR FISCAL SUPLENTE	ERIKA MARCELA JARAMILLO VELEZ DESIGNACION	1.128.389.332

Por comunicación del 17 de abril de 2019, de la Firma Revisora Fiscal, registrado(a) en esta Cámara el 3 de mayo de 2019, en el libro 9, bajo el número 13659

PODERES

Acto:	PODER-OTORGAMIENTO
Documento:	ESCRITURA PUBLICA Nro.: 947
Fecha:	2011/02/25
Procedencia:	NOTARÍA 25a. DE MEDELLIN
Nombre Apoderado:	HECTOR GUTIERREZ JIMENEZ
Identificación:	70567988
Clase de Poder:	GENERAL
Inscripción:	2011/03/23 Libro: 5 Nro.: 95

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

Modificada por:
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 12 Fecha: 2017/01/11 DE LA NOTARÍA 15 DE MEDELLIN.

Inscripción: 2017/01/24 Libro: 5 Nro.: 11

Facultades del Apoderado:

1. Representar judicial y/o extrajudicialmente a la compañía ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario o empleado del poder público y sus organismos vinculados o adscritos, al igual que ante particulares que ejerzan funciones públicas, en razón de reclamaciones, conciliaciones, actuaciones, diligencias o procesos en que la compañía intervenga o tenga interés como convocada, demandada o como coadyuvante de cualquiera de las partes, en asuntos relacionados con proyectos de comercio e industria y de vivienda y de vivienda que la compañía en ejercicio de su objeto social, realice a través de Agencias y EstabIecimientos de Comercio existentes, así como de aquellos que lleguen a constituirse en la Costa Atlántica Colombiana.

2. Absolver interrogatorios de parte, judiciales y extrajudiciales que se formulen al poderdante en asuntos, trámites, conciliaciones, actuaciones, investigaciones y/o procesos relacionados con proyectos de comercio e industria y de vivienda ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario o empleado público.

3. Conciliar, comprometer y transigir pleitos y diferencias que ocurran respecto a los derechos y obligaciones de la poderdante, relacionados con proyectos de comercio e industria y de vivienda que adelante o haya adelantado la compañía en la Costa Atlántica Colombiana.

4. Interponer y desistir de todo género de recursos, pedir y aportar pruebas, proponer excepciones, tramitar incidentes, atender citaciones y recibir notificaciones que procedan en los asuntos en que intervenga.

5. Para que represente a la sociedad en trámites ante Oficinas de Planeación, curadurías urbanas, autoridades públicas y privadas, nacionales, departamentales y municipales, corporaciones autónomas, autoridades y entidades ambientales, empresas prestadoras de servicios públicos y similares, cuando se requiera, quedando autorizado para formular solicitudes, recibir las correspondientes notificaciones, y para interponer o desistir de recursos.

6. En general, asumir la personería de la poderdante en la realización de todos los actos, gestiones y diligencias para los que la ley faculte y que sean necesarios para la adecuada atención de los asuntos respecto a los cuales se le encarga actuar como representante de la compañía, de tal manera que en ningún caso, ella quede sin representación en los

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

negocios relacionados en el presente instrumento;

Para el ejercicio de las anteriores facultades, el apoderado tendrá las limitaciones previstas en los estatutos para los representante legales y en consecuencia la ejecución de actos y operaciones, sólo obligarán a la compañía cuando se trate de aquellos para los cuales dichos representantes no tengan restricción alguna en los estatutos, o que existiendo dicha restricción, el órgano a quien corresponda autorizarlos se haya pronunciado favorablemente en el sentido de conceder la autorización y de ello exista la constancia respectiva.

Acto: PODER-OTORGAMIENTO
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 2325 Fecha: 2012/05/10
Procedencia: REPRESENTANTE LEGAL
Nombre Apoderado: JUAN DIEGO VELASQUEZ JARAMILLO
Identificación: 71626800
Clase de Poder: ESPECIAL
Inscripción: 2012/06/01 Libro: 5 Nro.: 165

Facultades del Apoderado:

Para que en nombre y representación de CONINSA RAMÓN H. S.A., suscriba en calidad de contratante, los contratos que tengan por finalidad la ejecución de las actividades de construcción necesarias para el desarrollo de las obras civiles y proyectos públicos y privados que adelante la compañía en desenvolvimiento de su objeto social, así como aquellos que sean indispensables para la adquisición de bienes y servicios destinados a tales obras, cualquiera sea la modalidad en virtud de la cual sean ejecutadas por CONINSA RAMÓN H. S.A.-En el ejercicio, de las facultades conferidas, el apoderado queda sujeto a las limitaciones previstas en los estatutos de la sociedad.

Acto: PODER_OTORGAMIENTO
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 827 Fecha: 2013/02/27
Procedencia: NOTARÍA 25a. DE MEDELLÍN
Nombre Apoderado: MÓNICA MARÍA RODRÍGUEZ BORJA
Identificación: 32714175
Clase de Poder: GENERAL
Inscripción: 2013/04/26 Libro: 5 Nro.: 96

Facultades del Apoderado:

Mediante escritura pública No.827, del 27 de febrero de 2013, de la Notaría 25a. de Medellín, registrada en esta Cámara de Comercio el 26 de abril de 2013, en el libro 5o., bajo el No.96, se confiere Poder especial, amplio y suficiente a MÓNICA MARÍA RODRÍGUEZ BORJA, con Cédula 32.714.175, para que a partir de la fecha del presente instrumento ejerza la representación legal de la sociedad en lo relacionado con la

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

celebración de contratos de administración y arrendamiento de inmuebles que la compañía en ejercicio de su objeto social y en el área de la Costa Atlántica Colombiana, deba y/o tenga interés en realizar a través de Agencias y Establecimientos de Comercio existentes, así como de aquellos que lleguen a constituirse en la Cosa Atlántica Colombiana.

En ejercicio del presente poder la apoderada queda facultada para:

1. Celebrar y ejecutar contratos de administración de inmuebles de propiedad de terceros.

2. Celebrar y ejecutar contratos de arrendamiento de bienes raíces de terceros.

3. Celebrar y ejecutar contratos de consignación de bienes inmuebles de propiedad de terceros con destino a ser administrados y arrendados.

4. Recibir para la compañía, en lo relacionado con los contratos de administración y arrendamiento cuya celebración se le delega.

5. Representar a la poderdante ante cualquier autoridad, entidad, funcionario o empleado del poder público y sus organismos vinculados o adscritos, en cualquier petición, actuación, diligencia o proceso en que la compañía intervenga como peticionaria, demandante, ó demandada o como coadyuvante de cualquiera de las partes, con ocasión de los negocios inmobiliarios a que se refiera este poder.

6. Conferir poderes especiales para actuaciones administrativas y judiciales pertinentes a los negocios relacionados con las actividades indicadas en este poder, en los cuales la compañía deba intervenir.

7. Iniciar y seguir hasta su terminación procesos, actos, diligencias y actuaciones relacionados con el género de las actividades a que se refiere este poder, en los cuales la compañía tenga interés.

8. En resumen, asumir la personería de la poderdante en cuanto sea conveniente o necesario, de tal manera que en ningún caso, ella quede sin representación en los negocios relacionados en el presente instrumento.

9. Todos los actos preparatorios, accesorios y complementarios indispensables para el ejercicio de las facultades atribuidas en el presente poder.

Para el ejercicio de las anteriores facultades la apoderada tendrá las limitaciones previstas en los estatutos para los representantes legales y en consecuencia, la ejecución de actos y operaciones, así como la celebración de contratos a que haya lugar en desarrollo del presente poder, sólo obligarán a la compañía cuando se trate de aquellos para los

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

cuales dichos representantes no tengan restricción alguna en los estatutos, o que existiendo dicha restricción, el órgano a quien corresponda autorizarlos se haya pronunciado favorablemente en el sentido de conceder la autorización y de ello exista la constancia respectiva.

Acto: PODER_OTORGAMIENTO
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 6075 Fecha: 2015/11/19
Procedencia: NOTARÍA 25a. DE MEDELLÍN
Nombre Apoderado: MILLER SAID DÍAZ PAVA
Identificación: 1110510766
Clase de Poder: GENERAL
Inscripción: 2015/12/10 Libro: 5 Nro.: 403

Facultades del Apoderado:

Mediante la cual, Se confiere poder especial, amplio y suficiente, para representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad en diligencias de carácter laboral ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario o empleado del poder público y sus organismos vinculados o adscritos, con ocasión de cualquier solicitud, reclamación, diligencia o proceso en que la Compañía intervenga como peticionaria, demandante o demandada, o como coadyuvante de cualquiera de las partes.

Podrá igualmente el apoderado iniciar y seguir hasta su terminación, procesos, actos, diligencias y actuaciones laborales, e interponer todo género de recursos e incidentes que procedan en los asuntos en que intervenga, pudiendo igualmente; conciliar, transigir, comprometer, desistir y recibir en los asuntos cuya materia sea lo laboral, así como absolver los interrogatorios de parte, judiciales y extrajudiciales que se formulen a la poderdante en asuntos, tramites, conciliaciones y demás diligencias de carácter laboral, ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario o empleado público.

En el ejercicio de las facultades conferidas, el apoderado queda sujeto a las limitaciones previstas en los estatutos de la Sociedad.

Acto: PODER OTORGAMIENTO
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 114 Fecha: 2017/01/17 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN
Procedencia: REPRESENTANTE LEGAL
Nombre Apoderado: GISELLA HERNANDEZ ARIZA
Identificación: 52740452
Clase de Poder: GENERAL
Inscripción: 2017/02/10 Libro: 5 Nro.: 31

Facultades del Apoderado:

Para ejercer la representación de la sociedad en materia laboral.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

En desarrollo del presente poder la apoderada queda investida de facultades para realizar actos y celebrar contratos relacionados con la materia enunciada y en especial para:

1. Celebrar contratos de trabajo con los empleados de la compañía de conformidad con los reglamentos de la misma.

2. Representar judicial o extrajudicialmente a la compañía en diligencias de caracter laboral ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario o empleado del poder público y sus organismos vinculados o adscritos, en cualquier solicitud, reclamación, diligencia y/o proceso en que la compañía intervenga como peticionaria, demandante o demandada o como coadyuvante de cualquiera de las partes.

3. Iniciar y seguir hasta su terminación, procesos, actos, diligencias y actuaciones laborales, e interponer todo género de recursos e incidentes que procedan en los asuntos en que intervenga, pudiendo igualmente conciliar, transigir, comprometer, desistir y recibir en los asuntos cuya materia sea lo laboral, así como absolver los interrogatorios de parte, judiciales y extrajudiciales que se formulen a la poderante en ausntos, tramites, conciliaciones y demás diligencias de carácter laboral, ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario o empleado publico.

4. Conferir poderes especiales para los negocios de naturaleza laboral en que la compañía debe intervenir como peticionaria, demandante o demandada, pudiendo hacer sustituciones parciales de este poder, así como para conciliar, transigir, comprometer, desistir y recibir en los asuntos de dicha naturaleza en los que intervenga.

5. En general, realizar todos los actos, gestiones y diligencias que sean necesarias para el normal desenvolvimiento de las relaciones laborales de la Empresa.

Acto: PODER_OTORGAMIENTO
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 2.722 Fecha: 2018/03/14
Procedencia: REPRESENTANTE LEGAL
Notaría: No. 15a. DE MEDELLÍN
Nombre Apoderado: WILLIAM ARMANDO SAAVEDRA BERNAL
Identificación: 79361449
Estado Nombramiento: SIN ACEPTACION
Clase de Poder: ESPECIAL
Inscripción: 2018/03/26 Libro: 5 Nro.: 57

Facultades del Apoderado:

Para ejercer la representación legal de la compañía en todos aquellas propuestas actos y contratos a que haya lugar en relación con los

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

proyectos públicos y privados que CONINSA RAMON H. S.A. adelanta y llegue a adelantar en desarrollo de su objeto social, en virtud del poder así conferido, el apoderado queda facultado para presentar ofertas, celebrar en nombre y representación de CONINSA RAMÓN H. S.A., los contratos en calidad de contratista o contratante que tengan por finalidad la ejecución de las actividades necesarias para el desarrollo de las obras civiles, así como para realizar todas las actividades previas, concomitantes y posteriores a la ejecución de los indicados contratos.

En ejercicio de las facultades conferidas, el apoderado queda sujeto a las limitaciones previstas en los estatutos de la Sociedad.

Acto:	PODER OTORGAMIENTO
Documento:	ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 56 Fecha: 2016/01/21 DE LA NOTARIA 25 DE MEDELLILN
Procedencia:	REPRESENTANTE LEGAL
Nombre Apoderado:	SHIRLEY MARIA GONZALEZ AGUIRRE
Identificación:	32887928
Clase de Poder:	GENERAL
Inscripción:	2019/06/17 Libro: 5 Nro.: 141

Facultades del Apoderado:

Con facultades para:

1. Representar judicial y/o extrajudicialmente a la compañía ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario o empleado del poder público y sus organismos vinculados o adscritos, al igual que ante particulares que ejerzan funciones públicas, en razón de reclamaciones, conciliaciones, actuaciones, diligencias o procesos en que la compañía intervenga o tenga interés como convocada, demandada o como coadyuvante de cualquiera de las partes, en asuntos relacionados con contratos de administración y arrendamiento de inmuebles en la Costa Atlántica Colombiana.

2. Absolver interrogatorios de parte, judiciales y extrajudiciales que se formulen a la poderdante en asuntos, trámites, conciliaciones, actuaciones, investigaciones y/o procesos relacionados con contratos de administración y arrendamiento de inmuebles en la Costa Atlántica Colombiana.

3. Conciliar, comprometer y transigir pleitos y diferencias que ocurran respecto a los derechos y obligaciones de la poderdante, relacionados con contratos de administración y arrendamiento de inmuebles en la Costa Atlántica Colombiana.

4. Interponer y desistir de todo género de recursos, pedir y aportar pruebas, proponer excepciones, tramitar incidentes, atender citaciones y

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

recibir notificaciones que procedan en los asuntos en que intervenga.

5. En general, realizar todos los actos, gestiones y diligencias para los que la ley faculte y que sean necesarios para la adecuada atención de los asuntos, respecto a los cuales se le encarga actuar en representación de la compañía.

Modificado por:
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 4786 Fecha: 2016/04/21
Inscripción: 2019/06/17 Libro: 5 Nro.: 142

Mediante el cual se amplía el poder general en cuanto a lo siguiente:

Ejercer la representación legal de la sociedad en lo relacionado con la celebración de contratos de administración y arrendamiento de inmuebles que la compañía en ejercicio de su objeto social, deba y/o tenga interés en realizar a través de Agencias y Establecimientos de Comercio existentes, así como de aquellos que lleguen a constituirse en la Costa Atlántica de Colombia, hasta por una cuantía máxima equivalente a cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes, además de ejercer las facultades conferidas, en ejercicio del poder, la señora SHIRLEY MARÍA GONZÁLEZ AGUIRRE queda facultada para:

1. Celebrar y ejecutar contratos de administración de inmuebles de propiedad de terceros, hasta por el valor antes indicado;

2. Celebrar y ejecutar contratos de arrendamiento de bienes raíces de terceros, hasta por el valor antes indicado;

3. Celebrar y ejecutar contratos de consignación de bienes inmuebles de propiedad de terceros con destino a ser administrados y arrendados, hasta por el valor antes indicado;

4. Recibir para la compañía, en lo relacionado con los contratos de administración y arrendamiento cuya celebración se le delega.

5. Representar a la poderdante ante cualquier autoridad, entidad, funcionario o empleado del poder público y sus organismos vinculados o adscritos, en cualquier petición, actuación, diligencia o proceso en que la compañía intervenga como peticionaria, demandante, ó demandada o como coadyuvante de cualquiera de las partes, con ocasión de los negocios inmobiliarios a que se refiere este poder;

6. Conferir poderes especiales para las actuaciones administrativas y judiciales pertinentes a los negocios relacionados con las actividades indicadas en este poder, en los cuales la Compañía deba intervenir;

7. Iniciar y seguir hasta su terminación procesos, actos, diligencias y actuaciones relacionados con el género de las actividades a que se

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

refiere este poder, en los cuales la compañía tenga interés;

8. En resumen, asumir la personería de la poderdante en cuanto sea conveniente o necesario, de tal manera que en ningún caso, ella quede sin representación en los negocios relacionados en el presente instrumento;

9. Todos los actos preparatorios, accesorios y complementarios indispensables; para el ejercicio de las facultades atribuidas en el presente poder.

Para el ejercicio de las anteriores facultades, la apoderada tendrá las limitaciones; previstas en los estatutos para los representantes legales y en consecuencia, la ejecución de actos y operaciones, así como la celebración de contratos a que haya lugar en desarrollo del presente poder, sólo obligarán a la compañía cuando se trate de aquellos para los cuales dichos representantes no tengan restricción alguna en los estatutos, o que existiendo dicha restricción, el órgano a quien corresponda autorizarlos se haya pronunciado favorablemente en el sentido de conceder la autorización y de ello exista la constancia respectiva.

Acto:	PODER_OTORGAMIENTO
Documento:	ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 4.498 Fecha: 2012/08/30 DE LA NOTARÍA 25 DE MEDELLÍN
Procedencia:	REPRESENTANTE LEGAL
Nombre Apoderado:	ALEJANDRO EUSTORGIO DUARTE
Identificación:	79274134
Clase de Poder:	GENERAL
Inscripción:	2019/07/04 Libro: 5 Nro.: 162

Facultades del Apoderado:

1. Representar judicial y/o extrajudicialmente a la compañía ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario o empleado del poder público y sus organismos vinculados o adscritos, al igual que ante particulares que ejerzan funciones públicas, en razón de conciliaciones, actuaciones, diligencias o procesos en que la compañía intervenga o tenga interés como convocada, demandada o como coadyuvante de cualquiera de las partes, en asuntos relacionados con administración de bienes de terceros y contratos de arrendamiento en los que la compañía tenga el carácter de arrendadora y que tengan lugar en el Departamento de Cundinamarca.

2. Absolver interrogatorios de parte, judiciales y extrajudiciales que se formulen al poderdante en asuntos, trámites, conciliaciones, actuaciones, investigaciones y/o procesos relacionados con administración de bienes de terceros y contratos de arrendamiento en los

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

que la compañía tenga el carácter de arrendadora y que tengan lugar en el Departamento de Cundinamarca, quedando para este efecto, el apoderado, facultado para confesar.

3. Conciliar, comprometer y transigir pleitos y diferencias que ocurran respecto a los derechos y obligaciones de la poderdante relacionados con administración de bienes de terceros y contratos de arrendamiento en los que esta tenga el carácter de arrendadora y que tengan lugar en el Departamento de Cundinamarca.

4. Interponer y desistir dé todo género de recursos, pedir y aportar pruebas, proponer excepciones, tramitar incidentes, atender citaciones y recibir notificaciones que procedan en los asuntos en que intervenga.

5. En general, realizar todos los actos, gestiones y diligencias para los que la ley faculte y que sean necesarios para la adecuada atención de los asuntos respecto a los cuales se le encarga actuar como representante de la compañía y que tengan lugar en el Departamento de Cundinamarca.

Para el ejercicio de las anteriores facultades, el apoderado tendrá las limitaciones previstas en los estatutos.

Modificada por:
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 9087 Fecha: 2016/07/07
Inscripción: 2019/07/04 Libro: 5 Nro.: 163

Mediante el cual se amplía el poder general en cuanto a lo siguiente:

Ejercer la representación legal de la sociedad en lo relacionado con la celebración de contratos de administración y arrendamiento de inmuebles que la compañía en ejercicio de su objeto social, deba y/o tenga interés en realizar a través de Agencias y Establecimientos de Comercio existentes, así como de aquellos que lleguen a constituirse en Bogotá y Cundinamarca, hasta por una cuantía máxima equivalente a cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes, además de ejercer las facultades conferidas mediante escritura pública número 4.498 -otorgada en la Notaría Veinticinco de Medellín, el 30 de agosto de dos mil doce (2.012). En ejercicio del poder, el señor ALEJANDRO EUSTORGIO DUARTE queda facultado para:

1.Celebrar y ejecutar contratos de administración de inmuebles de propiedad de terceros, hasta por el valor antes indicado; 2.Celebrar y ejecutar contratos de arrendamiento de bienes raíces de terceros, hasta por el valor antes indicado; 3. Celebrar y ejecutar contratos de consignación de bienes inmuebles de propiedad de terceros con destino a ser administrados y arrendados, hasta por el valor antes indicado; 4. Recibir para la compañía, en lo relacionado con los contratos de administración y arrendamiento cuya celebración se le delega. 5.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

Representar a la poderdante ante cualquier autoridad, entidad, funcionario o empleado del poder público y sus organismos vinculados o adscritos, en cualquier petición, actuación, diligencia o proceso en que la compañía intervenga como peticionaria, demandante, ó demandada o como coadyuvante de cualquiera de las partes, con ocasión de los negocios inmobiliarios a que se refiere este poder; 6. Conferir poderes especiales para las actuaciones administrativas y judiciales pertinentes a los negocios relacionados con las actividades indicadas en este poder, en los cuales la Compañía deba intervenir; 7. Iniciar y seguir hasta su terminación procesos, actos, diligencias y actuaciones relacionados con el género de las actividades a que se refiere este poder, en los cuales la compañía tenga interés; 8. En resumen, asumir la personería de la poderdante en cuanto sea conveniente o necesario, de tal manera que en ningún caso, ella quede sin representación en los negocios relacionados en el presente instrumento; 9. Todos los actos preparatorios, accesorios y complementarios indispensables para el ejercicio de las facultades atribuidas en el presente poder; Para el ejercicio de las anteriores facultades, la apoderada tendrá las limitaciones previstas en los estatutos para los representantes legales y en consecuencia, la ejecución de actos y operación, así como la celebración de contratos a que se haya lugar en desarrollo del presente poder, solo obligarán a la compañía cuando se trate de aquellos para los cuales dichos representantes no tengan restricción alguna en los estatutos, o qué existiendo dicha restricción, el órgano a quien corresponda autorizarlos se haya pronunciado favorablemente en el sentido de conceder la autorización y de ello exista la constancia respectiva.

Acto: PODER_OTORGAMIENTO
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 10.276 Fecha: 2019/07/24
Notaría: 15 DE MEDELLIN
Procedencia: REPRESENTANTE LEGAL
Nombre Apoderado: JUAN DAVID GARCIA PALACIO
Identificación: 71624185
Clase de Poder: GENERAL
Inscripción: 2019/08/12 Libro: 5 Nro.: 194

Facultades del Apoderado:

Para ejercer la representación judicial y extrajudicial de la sociedad en diligencias relacionadas con la celebración de contratos de administración y arrendamiento de inmuebles que la compañía en ejercicio de su objeto social, deba y/o tenga interés en realizar a través de Agencias y Establecimientos de Comercio existentes, así como de aquellos que lleguen a constituirse en el Departamento de Antioquia más concretamente en su área metropolitana, hasta por una cuantía máxima equivalente a doscientos cincuenta (250) salarios mínimos legales mensuales vigentes, ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario o empleado del poder público, con ocasión de cualquier solicitud, reclamación, diligencia o proceso en el que intervenga la

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

compañía como demandante o demandada o coadyuvante de cualquiera de las partes; podrá igualmente la apoderada iniciar procesos, diligencias, actos, actuaciones o presentar todo género, conciliar, transigir, comprometer desistir, recibir cuya materia sea administración de bienes raíces, ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario o empleado del poder público.

Acto:	PODER OTORGAMIENTO
Documento:	ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 19387 Fecha: 2019/12/30 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN
Procedencia:	REPRESENTANTE LEGAL
Nombre Apoderado:	OSCAR MAURICIO ORTIZ GOMEZ
Identificación:	11324263
Clase de Poder:	GENERAL
Inscripción:	2020/01/23 Libro: 5 Nro.: 16

Facultades del Apoderado:

Podrá el Apoderado, en calidad de Gerente de la Unidad de Administración de Bienes Raíces ABR Celebrar contratos de administración y arrendamiento de inmuebles que la compañía en ejercicio de su objeto social, deba y/o tenga interés en realizar a través de agencias establecimientos de comercio existentes, así como de aquellos que lleguen constituirse, además, podrá ejercer la representación judicial y extrajudicial de la sociedad en diligencias relacionadas con la celebración de contratos de administración y arrendamiento de inmuebles que la compañía en ejercicio de su objeto social, deba y/o tenga interés en realizar, ante cualquier autoridad, entidad corporación, funcionario o empleado del poder público, con ocasión de cualquier solicitud, reclamación, diligencia o proceso en el que intervenga la compañía como demandante o demandada o coadyuvante de cualquiera de las partes; podrá el apoderado solicitar se inicien procesos, actos y actuaciones judiciales, presentar todo género de recursos a través de un Profesional del derecho que labore en la Compañía o sea independiente a la misma, cuya materia sea administración de bienes raíces, ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario empleado del poder público.

En ejercicio del poder, el Señor OSCAR MAURICIO ORTÍZ GÓMEZ queda facultado para:

1. Celebrar y ejecutar contratos de administración de inmuebles de propiedad de terceros.

2. Celebrar y ejecutar contratos de arrendamiento de bienes raíces de terceros.

3. Celebrar y ejecutar contratos de consignación de bienes inmuebles de propiedad de terceros con destino a ser administrados y arrendados.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

4. Conferir poderes especiales para las actuaciones administrativas y judiciales pertinentes a los negocios relacionados con las actividades indicadas en este poder, en los cuales la Compañía deba intervenir.

5. Otorgar poder para que se inicie a través de un abogado y se siga hasta su terminación proceso, actos, diligencias y actuaciones relacionadas con el género de las actividades a que se refiere este poder, en los cuales la compañía tenga interés.

6. Representar judicial y/o extrajudicialmente a la compañía ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario o empleado del poder público y sus organismos vinculados o adscritos, al igual que ante particulares que ejerzan funciones públicas, en razón de reclamaciones, conciliaciones, actuaciones, diligencias o procesos en que la compañía intervenga o tnga interés como convocada, demandada o como coadyuvante de cualquiera de las partes, en asuntos relacionados con la celebración de contratos de administración y arrendamiento de inmuebles que la compañía en ejercicio de su objeto social, realice a través de Agencias y Establecimientos de Comercio existentes, así como de aquellos que lleguen a constituirse.

7. Absolver interrogatorios de parte, judiciales y extrajudiciales que se formulen al poderdante en asuntos, trámites, conciliaciones, actuaciones, investigaciones y/o procesos relacionados con con la celebración de contratos de administración y arrendamiento de inmuebles que la compañía en ejercicio de su objeto social ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario o empleado público.

8. Conciliar, comprometer y transigir pleitos y diferencias que ocurran respecto a los derechos y obligaciones de la poderdante, relacionados con la celebración de contratos de administración y arrendamiento de inmuebles que la compañía en ejercicio de su objeto social que adelante o haya adelantado la compañía en la Costa Atlántica Colombiana.

9. Interponer y desistir de todo género de recursos, pedir y aportar pruebas, proponer excepciones, tramitar incidentes, atender citaciones y recibir notificaciones que procedan en los asuntos en que intervenga.

10. Para que represente a la sociedad en trámites ante Oficinas de Planeación, curadurías urbanas, autoridades públicas y privadas, nacionales, departamentales y municipales, corporaciones autónomas, autoridades y entidades ambientales. Empresas prestadoras de servicios públicos y similares, cuando se requiera, quedando autorizado para formular solicitudes, recibir las correspondientes notificaciones y para interponer o desistir de recursos.

11. En general, asumir la personería de la poderdante en la realización de todos los actos, gestiones y diligencias para los que la ley faculte

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

---

y que sean necesarios para la adecuada atención de los asuntos respecto a los cuales se le encarga actuar como representante de la compañía, de tal manera que en ningún caso, ella quede sin representación en los negocios relacionados en el presente instrumento; Para el ejercicio de las anteriores facultades, el Apoderado tendrá las limitaciones previstas en los estatutos para los representantes legales y en consecuencia, la ejecución de actos y operaciones, así como la celebración de contratos a que haya lugar en desarrollo del presente poder, sólo obligaran a la compañía cuando se trate de aquellos para los cuales dichos representantes no tengan restricción alguna en los estatutos, o que existiendo dicha restricción, el órgano a quien corresponda autorizarlos se haya pronunciado favorablemente en el sentido de conceder la autorización y de ello exista la constancia respectiva.

Acto: PODER_OTORGAMIENTO
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 16.119 Fecha: 2019/11/07
DE LA NOTARÍA 15 DE MEDELLÍN
Procedencia: REPRESENTANTE LEGAL
Nombre Apoderado: LAURA MELISSA ROLDAN CASTAÑO
Identificación: 1036639539
Clase de Poder: GENERAL
Inscripción: 2020/06/19 Libro: 5 Nro.: 65

Facultades del Apoderado:

Para ejercer la representación judicial y extrajudicial de la sociedad en relación con los proyectos públicos y privados, propios o de terceros que CONINSA RAMÓN H. S.A adelanta y llegue a adelantar en desarrollo de su objeto social, ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario empleado del poder público, con ocasión de cualquier solicitud, reclamación, diligencia o proceso en el que intervenga la compañía como demandante o demandada o coadyuvante de cualquiera de las partes; absolver interrogatorios de parte en virtud de esta facultad la apoderada está facultada para confesar, podrá igualmente la apoderada iniciar procesos, diligencias, actos, actuaciones o presentar todo género, conciliar, transigir, comprometer desistir, recibir cuya materia sea en relación con los proyectos públicos y privados que CONINSA RAMÓN H. S.A. adelanta y llegue a adelantar en desarrollo de su objeto social.

En general, realizar todos los actos, gestiones y diligencias necesarios para la adecuada atención de los asuntos que se le encargan.

Acto: PODER_OTORGAMIENTO
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 4915 Fecha: 2020/07/13
NOTARIA 15 DE MEDELLIN
Procedencia: REPRESENTANTE LEGAL
Nombre Apoderado: SARA MARIA GONZALEZ JARAMILLO
Identificación: 43871025

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

Clase de Poder: GENERAL
Inscripción: 2020/08/14 Libro: 5 Nro.: 98

Facultades del Apoderado:

Para ejercer la representación judicial y extrajudicial de la sociedad en relación con los proyectos inmobiliarios, propios o de terceros que CONINSA RAMON H S.A adelanta y llegue a adelantar en desarrollo de su objeto social, ante cualquier autridad, entidad, corporación, funcionario o empleado del poder público con ocasión de cualquier solicitud, reclamación, diligencia o proceso en el que intervenga la compañía como demandante o demandada o coadyuvante de cualquiera de las partes; absorlver interrogatorios de parte en virtud de esta facultad la apoderada está facultada para confesar, podrá igualmente la apoderada iniciar procesos, diligencias, actos, actuaciones o prestar todo género, conciliar, transigir, comprometer, desistir, recibir cuya materia sea en relación con los proyectos inmobiliarios que CONINSA RAMON H S.A adelanta y llegue a adelantar en desarrollo de su objeto social. En general, realizar todos los actos, gestiones y diligencias necesarios para la adecuada atención de los asuntos que se le encargan.

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMAS: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por los siguientes documentos:

Escritura No.3675 de Julio 10 de 1973, de la Notaría 4a. de Medellín.
Escritura No.2542 de Junio 30 de 1976, de la Notaría 4a. de Medellín.
Escritura No.1217 de Marzo 31 de 1978, de la Notaría 4a. de Medellín.
Escritura No.5109 de Noviembre 9 de 1978, de la Notaría 4a. de Medellín.

Escritura No.5216 de Noviembre 25 de 1980, de la Notaría 4a. de Medellín.

Escritura No.4397 de Septiembre 28 de 1984, de la Notaría 4a. de Medellín.

Escritura No.5901 de Diciembre 20 de 1984, de la Notaría 4a. de Medellín.

Escritura No.1423 de marzo 31 de 1989, de la Notaría 4a. de Medellín.
Escritura No.2415 de junio 6 de 1989, Notaría 4a. de Medellín.

Escritura No.5290 de diciembre 12 de 1990, de la Notaría 4a de Medellín, registrada en esta Cámara en diciembre 14 de 1990, en el libro 9o, folio 1367, bajo el No.10931, por medio de la cual se transforma la sociedad de Limitada a sociedad Anónima, bajo la denominación de:

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

CONSTRUCTORES INGENIEROS - ARQUITECTOS S.A. CONINSA S.A. la compañía podrá usar como sigla o denominación abreviada la expresión "CONINSA S.A"

Escritura No.6738 de diciembre 28 de 1992, de la Notaría 4a. de Medellín.

Escritura No.4242 de agosto 5 de 1994, de la Notaría 4a. de Medellín.
Escritura No.5785 de diciembre 1 de 1995, de la Notaría 4a. de Medellín.

Escritura No.3348 de junio 11 de 1996, de la Notaría 12a. de Medellín.
Escritura No.4518 de agosto 6 de 1997, de la Notaría 12a. de Medellín.

Escritura No.2976 de junio 30 de 1999, de la Notaría 12a. de Medellín, registrada en esta Cámara el 07 de julio de 1999, en el libro 9o., folio 806, bajo el No.5638, mediante la cual entre otras reformas se solemniza la Fusión por absorción entre las sociedades CONSTRUCTORES INGENIEROS ARQUITECTOS S.A. CONINSA S.A. (Absorbente) y PROMOTORA C & R S.A. "C & A S.A." (Domiciliada en Santafé de Bogotá), RAMON H. LONDOÑO S.A. "R.H.L. S.A." (Absorbidas) y en adelante el nombre de la sociedad absorbente será:

"ORGANIZACION CONINSA & RAMON HACHE S.A."
La compañía podrá usar como siglas o denominaciones abreviadas, las siguientes: "CONINSA & RAMON HACHE S.A.", "CONINSA & RAMON H. S.A.", "CONINSA & R.H. S.A.", "C. & R.H. S.A."

Escritura No.3774 de agosto 11 de 1999, de la Notaría 12a. de Medellín, registrada en esta Cámara de Comercio el 20 de agosto de 1999, en el libro 9o., folio 1002, bajo el No.7012, mediante la cual la sociedad adiciona siglas a su denominación y en adelante quedará así:

"ORGANIZACION CONINSA & RAMON HACHE S.A."
La compañía podrá usar como siglas o denominaciones abreviadas, las siguientes: "CONINSA & RAMON HACHE S.A.", "CONINSA & RAMON H. S.A."

"CONINSA & R.H. S.A.", "CONINSA & RAMON HACHE",
"C. & R.H. S.A.", "CONINSA", "CONINSA S.A.",
"RAMON HACHE" y "RAMON HACHE S.A."

Escritura No.4011, de agosto 11 de 2000, de la Notaría 12a. de Medellín.

Escritura No.3489, del 28 de junio de 2002, de la Notaría 12a. de Medellín, registrada en esta Entidad el 16 de julio de 2002, en el libro 9o., folio 951, bajo el No.6651, mediante la cual, entre otras reformas, la sociedad cambió su denominación social y en adelante se identificará así:

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

CONINSA & RAMON H. S.A.

La compañía podrá usar como siglas o denominaciones abreviadas, las siguientes: "CONINSA & RAMON HACHE S.A.", "CONINSA & R.H. S.A.", "CONINSA & RAMON HACHE", "C. & R.H. S.A.", "CONINSA", "CONINSA S.A.", "RAMON HACHE", "RAMON HACHE S.A.", "RAMON H. S.A." y "R.H. S.A.".

Escritura No.3833, del 24 de diciembre de 2004, de la Notaría 17a. de Medellín, registrada en esta Cámara el 27 de diciembre de 2004, en el libro 9o., bajo el No.13198, mediante la cual se solemnizó la ESCISION entre las sociedades PRINSA S.A. (040274-4) sociedad escindida y CONINSA & RAMON H. S.A. (009343-4) sociedad beneficiaria.

Escritura No. 906, de febrero 16 de 2007, de la Notaría 12a. de Medellín, registrada en esta Cámara de Comercio el 27 de febrero de 2007, en el libro 9o., bajo el No. 2276, mediante la cual entre otra reforma la sociedad cambia su razón social por la de:

CONINSA RAMON H. S.A. la cual podrá usar como siglas o denominaciones abreviadas las siguientes: CONINSA RAMON H; CONINSA & RAMON H. S.A.; CONINSA & RAMON H; CONINSA S.A.; CONINSA; RAMON H S.A.; RAMON H; C& R.H. S.A.; C & R.H; C.R.H.S.A. C.R.H., R.H.S.A., R.H.

Escritura No.4513, de junio 27 de 2008, de la Notaría 12a. de Medellín.
Escritura No.799 del 24 de febrero de 2010, de la Notaría 25a. de Medellín.

Escritura No.6.912 del 17 de diciembre de 2012, de la Notaría 25a. de Medellín.

Escritura No. 7104, del 20 de diciembre de 2012, de la Notaría 25 de Medellín, registrada en esta Cámara de Comercio el 24 de diciembre de 2012, en el libro 9o., bajo el No. 23358, mediante la cual se aprobó el acuerdo de Fusión por Absorción, de la sociedad, CONINSA RAMON H. S.A. (21-9343-4) la cual absorbe a las sociedades PRINSA S.A.S (21-40274-12) y ARQUITECTURA CONINSA ARCO S.A.S. (21-93109-12) como absorbidas, las cuales se disuelven sin liquidarse.

Documento Privado del 26/02/2018, de los Representantes Legales, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30/04/2018, bajo el No. 011586, del libro IX del registro mercantil, mediante la cual se aprobó el acuerdo de Fusión por Absorción Abreviada, de la sociedad CONINSA RAMON H. S.A. (ABSORBENTE) (9343-4), la cual absorbe a la sociedad PROMOTORA REGION CARIBE S.A.S. (ABSORBIDA) (Domiciliada en Santa Marta).

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal: 4290

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

Actividad secundaria: 4111
Otras actividades: 4210, 4112

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figuran matriculados en esta Cámara de Comercio los siguientes establecimientos de comercio/sucursales o agencias:

Nombre:	RAMON H LONDONO
Matrícula No.:	21-018825-02
Fecha de Matrícula:	22 de Mayo de 1975
Ultimo año renovado:	2020
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Calle 55 45 55
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre:	RAMON H LONDONO BANCO DEL INMUEBLE
Matrícula No.:	21-211696-02
Fecha de Matrícula:	02 de Abril de 1990
Ultimo año renovado:	2020
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Calle 33 A 71 A 83
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

Nombre:	RAMON H LONDONO
Matrícula No.:	21-270814-02
Fecha de Matrícula:	06 de Diciembre de 1995
Ultimo año renovado:	2020
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Transversal 5 D 39 15
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

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

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc

PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande.

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

Ingresos por actividad ordinaria $237,262,883,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4290

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la persona, a la fecha y hora de su expedición.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

.....
.....

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: rmkdamHQeeamjCdc



SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

PRUEBA 4

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.

Recibo No.: 0020246108 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: abdedVnnjjdldcXA

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

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

CERTIFICA

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.

Sigla: No reportó

Nit: 900839518-1

Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-534618-12
Fecha de matrícula: 15 de Abril de 2015
Ultimo año renovado: 2020
Fecha de renovación: 01 de Julio de 2020
Grupo NIIF: 2 - Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 11 B 31 A 64
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: auxcontabilidad3@acrecer.com
contabilidad@acrecer.com
Teléfono comercial 1: 4440048
Teléfono comercial 2: 3138167138
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Calle 11 B 31 A 64
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: auxcontabilidad3@acrecer.com
contabilidad@acrecer.com
Telefono para notificación 1: 4440048

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: abdedVnnjjdldcXA

Teléfono para notificación 2: 3138167138
Telefono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Documento Privado, otorgado por la Accionista Única, en abril 08 de 2015 registrado en esta Entidad en abril 15 de 2015, en el libro 9, bajo el número 7151, se constituyó una Sociedad Comercial Por Acciones Simplificada denominada:

ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La construcción, planeación, desarrollo, supervisión, administración, promoción y gerencia por cuenta propia o ajena de toda clase de obras de arquitectura e ingeniería; La urbanización, fraccionamiento y construcción, por cuenta propia o ajena, de bienes inmuebles, para su venta, arrendamiento o transmisión, por cualquier título; Comprar, vender, dar o tomar en arrendamiento o subarrendamiento puro o financiero, comodato, permuta, por cuenta propia o ajena, cualquier clase de bienes muebles o inmuebles; La construcción de bienes inmuebles a través de contratos de obra, la promoción, gerencia y ventas de proyectos inmobiliarios cualquiera sea su destinación.

Además, la sociedad en desarrollo de su objeto social podrá, adquirir, arrendar, gravar y enajenar todo tipo de bienes, muebles o inmuebles, dar o recibir dinero en mutuo, girar, aceptar, crear y endosar toda clase de títulos valores, contratar empréstitos bancarios, con o sin garantía, participar como socia en compañías cuyo objeto social sea igual o a fin con el suyo, prestar u ofrecer servicios relacionados con su objeto social, celebrar todo tipo de contratos que requiera el desarrollo de su actividad comercial, invertir sus activos en otras sociedades, en títulos valores, certificados de cambio y en general en títulos negociables. Se entenderán comprendidos dentro del objeto social, los actos que se relacionen directa o indirectamente con las actividades mencionadas, y los que sean indispensables para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones que surjan de la existencia y desarrollo de la sociedad. La sociedad podrá desarrollar

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: abdedVnnjjdldcXA

---

actividades ganaderas y agrícolas sin que haya lugar a la transformación empresarial y al consecuente desarrollo de actividades comerciales y principalmente en el sector inmobiliario y constructivo.

Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero.

La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.

PARÁGRAFO: PROHIBICIÓN: La sociedad no podrá constituirse en garante de obligaciones de terceros, ni dar sus bienes en prenda e hipoteca para respaldarlas, a no ser que se trate de obligaciones de sociedades que sea accionista o fideicomisos donde tenga participación.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES, AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS:

PROHIBICIONES: Se establecen las siguientes prohibiciones:

a) Se prohíbe hacer nombramientos que contraríen lo dispuesto por la ley o por os estatutos sobre incompatibilidad.

b) Prohíbase a os funcionarios que tienen la representación de la compañía llevar a efecto cualquier operación de aquellas para las cuales necesitan autorización previa emanada de otro órgano sin haberla obtenido. Tampoco podrán ejecutar aquellas que estén dentro sus facultades, si la Asamblea General de Accionistas hubiere expresado su concepto adverso y de esto se ha dejado constancia en las actas de las sesiones correspondientes.

c) La sociedad no podrá constituirse en garante de obligaciones de terceros, ni caucionar con los bienes sociales obligaciones distintas de las suyas propias, fideicomisos donde tenga participación o de sus accionistas, salvo que de ello se derive un beneficio manifiesto para la sociedad y sea aprobada por la asamblea general con el voto favorable del representante legal y demás del 50% de las acciones en que se encuentra dividido el capital suscrito de la compañía.

d) Los administradores de la sociedad a excepción del Representante Legal no podrán, ni por si ni por interpuesta persona, enajenar o adquirir acciones de la misma sociedad, mientras estén en ejercicio de sus cargos, sino cuando se trate de operaciones ajenas a especulación y con autorización de la Asamblea General, con el voto favorable de la mayoría ordinaria prevista en los estatutos, excluido el correspondiente a las acciones del solicitante.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: abdedVnnjjdldcXA

---

e) Los accionistas no podrán gravar ni dar en garantía sus acciones, sin la previa autorización de la Asamblea General con el voto favorable del Representante Legal y de más del setenta por ciento (70%) de las acciones en que se encuentra dividido el capital suscrito de la compañía.

f) Los administradores de la sociedad deberán abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada, guardando y protegiendo la reserva comercial e industrial de la sociedad.

g) Los administradores de la sociedad deberán también abstenerse de participar por sí o interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con la sociedad o en acto respecto de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la Asamblea General de Accionistas. En estos casos, deberá suministrarse a la Asamblea de Accionistas toda la información que sea relevante para la lente de decisión. Sin embargo esta autorización sólo podrá otorgarla la Asamblea de Accionistas cuando el acto no perjudique los intereses de la sociedad.

Que entre las funciones de la Asamblea General, está la de:

- Autorizar a los administradores cuando se lo soliciten previa presentación de la información pertinente, para participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia de la sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de interés.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	$500.000.000,00	500.000	$1.000,00
SUSCRITO	$50.000.000,00	50.000	$1.000,00
PAGADO	$50.000.000,00	50.000	$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACIÓN LEGAL: REPRESENTANTE LEGAL: Es el Representante Legal de la compañía para todos os efectos. A él corresponden el gobierno de la misma y la administración de su patrimonio, como ejecutor de los negocios y actividades sociales y todos los funcionarios y empleados cuyos nombramientos no correspondan a la Asamblea General de Accionistas estarán subordinados a él. La sociedad tendrá un (1) Representante Legal. La sociedad tendrá un (01) Suplente que reemplazará al Representante Legal con las atribuciones y limitaciones establecidas,

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: abdedVnnjjdldcXA

únicamente en los casos de ausencia absoluta, temporal o accidental del Representante Legal y para los casos en que aquel esté impedido, o cuando este delegue expresamente su administración o a su fallecimiento. El suplente actuará conjuntamente. Tendrá funciones administrativas y de representación. La Suplente no podrá enajenar los activos fijos de la sociedad, ni asumir pasivos financieros, sino con autorización expresa y por escrito todos los socios Las actividades del Representante Legal se limitarán a las comprendidas dentro del giro ordinario de la sociedad.

DELEGACIÓN Y APODERAMIENTO: La Representante Legal podrá delegar en otro socio o accionista o en un tercero, las facultades de administración y de representación, mediante el otorgamiento de una escritura pública se inscribirá en la cámara de comercio del domicilio social. La delegación inhibe al delegante a ejercer las facultades que han sido expresamente delegadas, pero permite a aquél, en cualquier momento revocar la delegación, sustituir el delegatario y/o modificarle sus atribuciones. Por el hecho de la delegación no se desplaza del delegante al delegatario la responsabilidad que el primero ha asumido frente a terceros por las obligaciones a cargo de la compañía. Está facultad de delegación es exclusiva del Representante Legal y se otorgará en los casos que sólo él lo considere necesario. Así mismo podrá otorgar poderes especiales a terceros para que en nombre y representación de la sociedad celebren contratos de cuenta corriente y de ahorros.

PARÁGRAFO: El otorgamiento de poderes generales o especiales no conlleva delegación de funciones de administración o representación, ni supone inhibición.

REPRESENTACIÓN: La Representante Legal representará a la compañía sin el concurso de otro órgano de la misma ante las autoridades de cualquier orden, y podrá ejercer con las limitaciones interpuestas en los artículos 48, 49 y 50

FUNCIONES Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: En desarrollo de lo estipulado en los artículos 99, 196, 310, a 315 y 326 del código de comercio son funciones y facultades del Representante Legal de la compañía las siguientes:

a) Hacer uso de la razón social; y representar la compañía y administrar su patrimonio con las amplias facultades.

b) Ejecutar las decisiones de la Asamblea General de Accionistas

c) Designar y remover libremente los empleados de la compañía que no dependen directamente de la Asamblea General de Accionistas y escoger también, libremente al personal de trabajadores, determinar su número, fijar el género de labores, remuneraciones, etc., y hacer los despidos del caso conforme a las leyes vigentes.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: abdedVnnjjdldcXA

---

d) Constituir los apoderados judiciales y extrajudiciales que juzgue necesarios para la adecuada administración y representación de la sociedad, otorgándoles las facultades que estime conveniente, de aquellas que el mismo goza.

e) Ejecutar los actos y celebrar los contratos que tiendan al desarrollo del objeto social, sin restricciones en cuanto a la naturaleza o cuantía. En ejercicio de esta facultad la Representante Legal podrá adquirir y enajenar a cualquier título los bienes muebles o inmuebles de la sociedad y darlos en prenda o hipoteca; alterar la forma de los bienes raíces por su naturaleza o su destino: dar o recibir en mutuo cantidades de dinero; hacer depósitos bancarios; firmar leda clase de títulos valores y negociar esta clase de instrumentos, firmarlos, aceptarlos, protestarlos endosarlos, pagarlos, descargarlos, tenerlos, etc.; comparecer en los juicios en que se discuta la propiedad de los bienes sociales o cualquier derecho de la compañía; transigir, comprometer, desistir, novar, recibir e interponer acciones y recursos de cualquier género de todos los negocios o asuntos de cualquier índole que tenga pendiente la compañía; representar a la sociedad ante cualquier clase de fncionarios, tribunales, autoridades, personas jurídicas o naturales; y en general actuar en la dirección y administración y representación de la empresa social. Si se tratare de ejecución de un acto o celebración de un contrato por cuenta de la sociedad para que dicho acto o contrato obligue a ésta, es necesario que sea de aquellos para los cuales la Representante Legal no tiene restricción alguna en estos estatutos o que el órgano de la compañía a quien corresponda autorizar a dicho funcionario se haya pronunciado favorablemente en el sentido de conceder la mencionada autorización y de ello haya quedado la constancia respectiva. Se entiende que no existe restricción alguna para la Representante Legal en la ejecución de actos y en la celebración de contratos que no sean de la naturaleza de aquellos para los cuales estos estatutos han señalado como necesaria la utilización de otro órgano.

f) Convocar a la Asamblea General de Accionistas de la compañía a sesiones extraordinarias, cada vez que lo juzgue conveniente o necesario, o cuando se lo solicite un número de accionistas que represente por los menos el veinte por ciento (20%) de las acciones suscritas.

g) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, en sus sesiones ordinarias, el balance de cada ejercicio, y un informe escrito sobre la forma como hubiere levado a cabo su gestión y las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea

h) Apremiar a los empleados y demás servidores de la compañía a que cumplan los deberes de su cargo, y vigilar continuamente la marcha de la empresa, especialmente su contabilidad y documentos.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: abdedVnnjjdldcXA

---

i) Cuidar que la recaudación o inversión de los fondos de la empresa se hagan debidamente.

j) Establecer reglamentos de carácter general sobre la política que debe seguir la compañía en las siguientes materias: sistemas de trabajo y división del mismo, procedimiento para la provisión de os cargos previstos, regulación de remuneraciones y prestaciones sociales y del manejo que en cuestiones de esta índole deba observarse; operación y dirección financiera; métodos y oportunidades sobre compra de maquinaria y equipo; fijación de la política de precios de venta para los bienes y servicios y, en general, todo lo relativo con sistemas de distribución de los mismos, incluyendo normas sobre otorgamiento de créditos, plazos, descuentos, contratación de seguros y de asesorías, y similares.

k) Determinar las normas que han de servir para la organización de la contabilidad de la compañía, siguiendo al efecto as bases indicadas por la ley y la técnica contable.

l) Decretar bonificaciones y gratificaciones al personal de trabajadores de la empresa.

m) Mantener el flujo de caja y presupuesto actualizado.

n) Celebrar contratos de cuenta corriente y de ahorros.

o) Dar un trato equitativo a todos los cocionisras y respetar el ejercicio del derecho de inspección de todos ellos; y

p) Ejercer todas las facultades que directamente delegue en él la Asamblea General de Accionistas.

PARÁGRAFO: La Representante Legal no requerirá las autorizaciones de que trata el artículo 296 del código de comercio.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	MÓNICA VÁSQUEZ VÉLEZ DESIGNACION	1.128.266.383
SUPLENTE	LUIS MIGUEL PELÁEZ GAVIRIA DESIGNACION	8.125.809

Por Documento Privado del 8 de abril de 2015, de la Accionista Única, registrado(a) en esta Cámara el 15 de abril de 2015, en el libro 9, bajo el número 7151

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: abdedVnnjjdldcXA

REVISORIA FISCAL:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL	MISLADYS PEREZ AGUIRRE DESIGNACION	43.514.595

Por Acta número 11 del 23 de diciembre de 2019, de la Asamblea de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 16 de junio de 2020, en el libro 9, bajo el número 11382

REFORMAS DE ESTATUTOS

Que dicha Sociedad ha sido reformada por los siguientes documentos:

Tipo documento	Número	Fecha	Origen	Insc.	Fecha	Libro
Acta	08	19/09/2019	Asamblea	028434	01/10/2019	IX
Acta	10	22/10/2019	Asamblea	030825	28/10/2019	IX

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal: 4290

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Micro.

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

Ingresos por actividad ordinaria $0.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4290

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la persona, a la fecha y hora de su expedición.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: abdedVnnjjdldcXA

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

PRUEBA 5

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE PROMOTORA ACRECER S.A.S.

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
Certificado Existencia y Representación Legal
Fecha de expedición: 02/10/2020 - 5:22:37 PM

CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0020246108 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: FbiTWhhdliMrDpnd

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

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

CERTIFICA

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: PROMOTORA ACRECER S.A.S.

Sigla: No reportó

Nit: 900535369-3

Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-471112-12
Fecha de matrícula: 04 de Julio de 2012
Ultimo año renovado: 2020
Fecha de renovación: 30 de Junio de 2020
Grupo NIIF: 3 - GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 11 B 31 A 64
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: pepevasquez@une.net.co
Teléfono comercial 1: 4440048
Teléfono comercial 2: 3108324147
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Calle 11 B 31 A 64
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: pepevasquez@une.net.co
Telefono para notificación 1: 2663200
Telefono para notificación 2: No reportó
Telefono para notificación 3: No reportó

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: FbiTWhhdliMrDpnd

La persona jurídica PROMOTORA ACRECER S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Documento Privado de mayo 10 de 2012, del Único Accionista, registrado en esta Entidad en julio 04 de 2012, en el libro 9, bajo el No.12196, se constituyó una Sociedad Comercial Por Acciones Simplificada denominada:

PROMOTORA ACRECER S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad podrá realizar cualquier actividad lícita de carácter civil o comercial. Sin embargo su actividad principal será la de Invertir en la construcción de proyectos en general, en zonas urbanas o rurales y cualquiera que sea la destinación de los inmuebles, con la finalidad de enajenar a título oneroso los inmuebles que integren los respectivos proyectos. Promover la realización de proyectos inmobiliarios. Realizar la interventoría general de construcciones de cualquier clase.
Prestar todos los servicios inherentes a la actividad inmobiliaria, tales como; realización de estudios de factibilidad, evaluación de proyectos y en general la realización de estudios económicos, técnicos, financieros, comerciales y de mercadeo para el desarrollo o ejecución de proyectos inmobiliarios; la prestación de los servicios de correduría de propiedad raíz,; la prestación de los servicios de gerencia de proyectos inmobiliarios; la prestación de servicios de avaluó y peritación de bienes raíces; la prestación de servicios técnicos, de asesorías, diseños y programaciones en los campos de la arquitectura, ingeniería y construcción de cualquier tipo de inmuebles.

En desarrollo de su objeto social, la compañía podrá adquirir, usufructuar, gravar o limitar, dar o tomar en arrendamiento o a otro título, toda clase de bienes muebles o inmuebles, y enajenarlos; dar y recibir dinero en mutuo; dar en garantía, sus bienes muebles o inmuebles y celebrar todas las operaciones de crédito que le permitan obtener los fondos y otros activos necesarios para el desarrollo de la empresa; otorgar, aceptar o cumplir mandatos para asuntos lícitos, sean de carácter general o especial, judiciales o extrajudiciales; recibir

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: FbiTWhhdliMrDpnd

---

bienes para su administración; adquirir o explotar patentes, concesiones o constituirse en agente o representante de otros comerciales; asociarse o contratar servicios de terceros; construir compañías filiales para el establecimiento y explotación de empresas dedicadas a la realización de cualquiera de las actividades contenidas en su objeto social; establecer talleres, almacenes, depósitos, centros de explotación y demás establecimientos industriales o comerciales que sean necesarios; y tomar interés como partícipe, asociado o accionista, fundadora, en otras empresas de objeto análogo o complementario al suyo, hacer aportes en dinero, en especie o en servicios a esas empresas, enajenar sus cuotas, derechos o acciones en ellas, fusionarse con tales empresas o absorberlas; adquirir patentes, nombres comerciales, marcas y demás derechos de la propiedad industrial y adquirir u otorgar concesiones para su explotación; y en general celebrar o ejecutar toda clase de contratos, de carácter civil o comercial. que guarden relación con el objeto social expresado en este articulo u ejecutar todos los actos y contratos conducentes a lograr la finalidad de la compañía.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	$100.000.000,00	100.000	$1.000,00
SUSCRITO	$10.000.000,00	10.000	$1.000,00
PAGADO	$10.000.000,00	10.000	$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACION LEGAL:

GERENTE GENERAL: La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien se denominara Gerente general.

En las faltas temporales, accidentales o absolutas del Gerente General, será reemplazado por un Suplente denominado Gerente General Suplente.

FACULTADES DEL GERENTE GENERAL: La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el gerente general, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto, se entenderá que el Gerente General podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social de la compañía, incluido la celebración de contratos con entidades públicas, privadas y mixtas. Y en general todos los actos que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad y que sean necesarios para que esta desarrolle plenamente los fines para los cuales ha sido constituida incluida.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: FbiTWhhdliMrDpnd

El gerente general se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el Gerente General.

PAR. En las faltas temporales, accidentales o absolutas del Gerente General, será reemplazado por un Suplente denominado Gerente General Suplente, nombrado por la Asamblea de Accionistas para los mismos períodos del Gerente General y quien tendrá las mismas facultades y funciones del Gerente General.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL	PEDRO ESTEBAN VASQUEZ LONDOÑO DESIGNACION	70.076.886

Por Documento Privado del 10 de mayo de 2012, del Único Accionista, registrado(a) en esta Cámara el 4 de julio de 2012, en el libro 9, bajo el número 12196.

GERENTE GENERAL SUPLENTE	MONICA VASQUEZ VELEZ DESIGNACION	1.128.266.383

Por Acta número 3 del 5 de mayo de 2017, de la Asamblea de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 15 de mayo de 2017, en el libro 9, bajo el número 12536.

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por el siguiente documento:

Acta No. 1, del 12 de julio de 2012, del Unico Accionistas.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal: 4111

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: FbiTWhhdliMrDpnd

Nombre:	PROMOTORA ACRECER SAS
Matrícula No.:	21-532463-02
Fecha de Matrícula:	04 de Julio de 2012
Ultimo año renovado:	2020
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Calle 11 B 31 A 64
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

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

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Micro.

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

Ingresos por actividad ordinaria $1.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4111

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la persona, a la fecha y hora de su expedición.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: FbiTWhhdliMrDpnd

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

PRUEBA 6

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

NORMAN NICOLÁS WHITE NAVARRO
Notaría 25
Medellín - Colombia
NOTARIO ENCARGADO

RESOLUCION C4-4008 DEL 12/ 11/ 2009
Tramite 05001-4-08-4079

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EL PROYECTO MULTIFAMILIAR BASILEA EN LA UNIDAD DE GESTIÓN 5 DEL PLAN PARCIAL ALTOS DEL POBLADO – DECRETO 1250 DE 2009.

El Curador Urbano Cuarto de Medellín, según Decreto de Nombramiento No. 1686 de 2007 en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 564 de 2006 y demás decretos reglamentarios que los modifiquen, adicionen o sustituyan y 01 de 1984.

CONSIDERANDO

1. Que mediante Radicado 05001-4-08-4079, Alianza Fiduciaria S.A., con NIT. 860.531.315-3, solicitó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el proyecto multifamiliar Basilea en la Unidad de Gestión 5 del Plan Parcial Altos del Poblado – Decreto 1250 de 2009, ubicado en Calle 10B por Carrera 22.
2. Que de acuerdo con las normas vigentes, el solicitante presentó la documentación exigida para dar trámite a su solicitud, la cual cumple con la reglamentación vigente.
3. Que canceló tasa de nomenclatura según cuenta de cobro N° 240004621220.
4. Que canceló impuesto de delineación urbana según cuenta de cobro N° 235004607861
5. Que atendiendo lo establecido en el artículo 24 del decreto 564 de 2006 se surtió la comunicación a los vecinos.
6. Que el inmueble posee folio de matrícula inmobiliaria No. 001-838159.
7. Que posee licencia de urbanización C4-3611 de octubre 10 de 2009.
8. Que posee constitución de urbanismo autorizada según Resolución C4-3612 de octubre 10 de 2009.
9. Que mediante el Decreto Municipal 1250 de 2009 se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo Altos del Poblado correspondiendo la unidad de gestión 5 a la totalidad del proyecto Basilea. En este instrumento de gestión se determinan las siguientes obligaciones que deberá cumplir el proyecto para el recibo de obra por parte del Departamento Administrativo de Planeación: Construcción de la prolongación de la calle 10B para el acceso exclusivo de la unidad de gestión 5, mejoramiento en la intersección de la calle 10B con las transversal superior, a través de un cruce semaforizado, el área a ceder para parque deberá estar dotado de mobiliario, iluminación y de nueva arborización adecuada de acuerdo con los criterios de manejo ambiental adoptado en el plan parcial, cada una de las construcciones deberá contar en su interior con un sitio de almacenamiento central de residuos sólidos para separarlos por tipo acorde con el Decreto 1140 de 2003 (multiusuarios).
10. Que el urbanizador solicitó al Departamento Administrativo de Planeación la definición del sitio definitivo para el cumplimiento de la calificación se suelo para vivienda de interés prioritaria, según radicado 200900012719 del 23 de octubre de 2009.
11. Que posee visto bueno de vías y rasantes otorgado por el Departamento Administrativo de Planeación según oficio 200800007044 de septiembre 26 de 2008.
12. Que posee visto bueno de la Aeronáutica Civil para la altura del proyecto según oficio 4400-IA-100-08 de enero 22 de 2008.
13. Que posee vías obligadas según oficio 4139/2007 expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación.
14. Que se incorporó el espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción según lo dispone el artículo 117 de la Ley 388 de 1997.

NORMAN NICOLÁS WHITE NAVARRO
Notaría 25
Medellín - Colombia
29 SEP 2011
QUE ESTA COPIA ES FIEL FOTOCOPIA DEL ORIGINAL
QUE EL DOCUMENTO CONSTA DE 5 FOLIOS
QUE HE TENIDO A LA VISTA

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar a Alianza Fiduciaria S.A., licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el proyecto multifamiliar Basilea en la Unidad de Gestión 5 del Plan Parcial Altos del Poblado – Decreto 1250 de 2009, ubicado en Calle 10B por Carrera 22.

ARTÍCULO SEGUNDO. El proyecto aprobado posee las siguientes características:

Parágrafo 1: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 46 de 2006 y Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008 y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, polígono Z5_D_2, uso del suelo Residencial tipo 1.

Parágrafo 2: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.

ARTICULO TERCERO: De conformidad con el articulo 32 del Decreto nacional 564 de 2006, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el articulo 46 del presente decreto.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

ARTICULO CUARTO: Además de las disposiciones contenidas en el articulo anterior se deberan acatar las siguientes observaciones:

1. Deberá cumplir con el decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de componentes de diseño y construccion del espacio publico y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas resolución No. 180398/2004). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine;
3. Consultar con las Empresas Públicas de Medellín las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en los artículos 317 al 325 del decreto 409 de 2007.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 306 al 316 del Decreto 409 de 2007.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Cumplir con el artículo 315° del Acuerdo 46 de 2.006, así: "Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote"
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión;
9. Si el proyecto aprobado mediante la presente resolución contempla en su diseño la construcción de piscina, deberá cumplir en lo pertinente con la resolución No. 3[illegible] de 1[illegible]

2 9 SEP 2010

ESTA COPIA ES FIEL COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL

10. Cumplir con los Decretos Reglamentarios sobre normas de seguridad colectiva y contra incendios, Ley Nacional 675 de 2001 sobre Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 833 de 2002 sobre patrimonio arqueológico nacional, Decreto Nacional 1728 de 2002 sobre licencias ambientales, Resolución 180398 de 2004 sobre la reglamentación técnica de instalaciones eléctricas. Ley 810 de 2003 sobre sanciones urbanísticas, Resolución 3751 de 1993 sobre exigencias en la construcción de piscinas, Decreto Nacional 1538 de 2005 sobre accesibilidad al espacio público.

ARTICULO QUINTO: De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 564 de febrero 28 de 2006, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

ARTICULO SEXTO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de las obras que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el articulo 54 del Decreto 564 de 2006.

ARTICULO SÉPTIMO: Forman parte integrante de la presente licencia, los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos que la soportan y la certificación de disponibilidad de servicios públicos expedida por Empresas Públicas de Medellín, o la autoridad competente.

ARTICULO OCTAVO: La vigencia de esta licencia será de venticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los cinco (5) dias hábiles siguientes a su notificación.

ARTICULO DÉCIMO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín a los 12 días del mes de Noviembre del año 2009

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Cuarto de Medellín

WILLIAM GALEANO
Asesor

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCION No. C4-4008-2009

El día de hoy 19 NOV 2009 se notifica el contenido de la presente Resolución a Alianza Fiduciaria S.A. con NIT. 860.531.315-3.

Se le hace saber al interesado que dispone de 5 días siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y en Subsidio en Apelación, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 50 del Código Contencioso Administrativo y el Artículo 30 del Decreto 564 de 2006.

El notificado
C.C. 70076696
Nombre Pedro Obregón

El notificador
C.C. CT-003-1995
Nombre

NORMAN NICOLÁS WHITE NAVARRO
Notaría 25
Medellín - Colombia
NOTARIO ENCARGADO

CURADURIA CUARTA Resolución C4-3612 de 2009
MUNICIPIO DE MEDELLÍN Consecutivo 4079 10 de Octubre

RESOLUCION C4-3612 DEL 10/ 10/ 2009
Tramite 05001-4-08-4079

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN PLANOS PARA CONSTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN SEGÚN ARTICULO 117 DE LA LEY 388 DE 1997 PARA EL PROYECTO MULTIFAMILIAR BASILEA EN LA UNIDAD DE GESTIÓN 5 DEL PLAN PARCIAL ALTOS DEL POBLADO – DECRETO 1250 DE 2009

El Curador Urbano Cuarto de Medellín, según Decreto de Nombramiento No. 1686 de 2007 en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 564 de 2006 y demás decretos reglamentarios que los modifiquen, adicionen o sustituyan y 01 de 1984.

CONSIDERANDO

1. Que mediante Radicado 05001-4-08-4079, Alianza Fiduciaria S.A., con NIT. 860.531.315-3, solicitó constitución de urbanización según artículo 117 de la Ley 388 de 1997 para el proyecto multifamiliar Basilea en la Unidad de Gestión 5 del Plan Parcial Altos del Poblado – Decreto 1250 de 2009, ubicado en Calle 10B por Carrera 22.
2. Que de acuerdo con las normas vigentes, el solicitante presentó la documentación exigida para dar trámite a su solicitud, la cual cumple con la reglamentación vigente.
3. Que el inmueble posee matrícula inmobiliaria 001-838159.
4. Que la constitución de la urbanización se efectúa en cumplimiento del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, entre otras, para incorporar el espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar a Alianza Fiduciaria S.A., constitución de urbanización según artículo 117 de la Ley 388 de 1997 para el proyecto multifamiliar Basilea en la Unidad de Gestión 5 del Plan Parcial Altos del Poblado – Decreto 1250 de 2009, ubicado en Calle 10B por Carrera 22, para un lote original de 11770.00 m2, así:

Descripción	Area
Lote área privada	5531.67 m2
Lote a ceder para parque, suelo de protección de quebradas la Cuenca y la Cuenca 2	3717.73 m2
Lote a ceder para suelo de protección quebrada la Poblada	2520.60 m2

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín a los 10 días del mes de Octubre del año 2009

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Cuarto de Medellín

WILLIAM GALEANO
Asesor

NORMAN NICOLÁS WHITE NAVARRO
Notaría 25
Medellín - Colombia
JORGE CARVAJAL NOTARIO
HACE CONSTAR
QUE ESTA COPIA CON EL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA.
29 SEP 2011

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCION No. C4-3612-2009

El día de hoy 13 OCT. 2009 se notifica el contenido de la presente Resolución a Alianza Fiduciaria S.A. con NIT. No. 8.605.313.153.

Se le hace saber al interesado que dispone de 5 días siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y en Subsidio en Apelación, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 50 del Código Contencioso Administrativo y el Artículo 30 del Decreto 564 de 2006.

El notificado
C.C. 70'076.896
Nombre Pedro Vesga
Dirección
Teléfono

El notificador
C.C. 17-103.641
Nombre

NORMAN NICOLÁS WHITE NAVARRO
Notaría 25
Medellín - Colombia
NOTARIO ENF "JRGADC"

29 SEP 2011
QUE ESTA COPIA COINCIDE CON EL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA
NORMAN NICOLÁS WHITE NAVARRO
Notaría 25
NOTARIO ENF "JRGADC"

RESOLUCION C4-3611 DEL 10/ 10/ 2009
Tramite 05001-4-08-4079

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EL PROYECTO MULTIFAMILIAR BASILEA EN LA UNIDAD DE GESTIÓN 5 DEL PLAN PARCIAL ALTOS DEL POBLADO – DECRETO 1250 DE 2009

El Curador Urbano Cuarto de Medellín, según Decreto de Nombramiento No. 1686 de 2007 en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 564 de 2006 y demás decretos reglamentarios que los modifiquen, adicionen o sustituyan y el Acuerdo 62 de 1984.

CONSIDERANDO

1. Que mediante Radicado 05001-4-08-4079, Alianza Fiduciaria S.A., con NIT. 860.531.315-3, solicitó licencia de urbanización en la modalidad de obra nueva para el proyecto multifamiliar Basilea en la Unidad de Gestión 5 del Plan Parcial Altos del Poblado – Decreto 1250 de 2009, ubicado en Calle 10B por Carrera 22.
2. Que de acuerdo con las normas vigentes, el solicitante presentó la documentación exigida para dar trámite a su solicitud, la cual cumple con la reglamentación vigente.
3. Que atendiendo lo establecido en el artículo 24 del decreto 564 de 2006 se surtió la comunicación a los vecinos.
4. Que el inmueble posee folio de matrícula inmobiliaria No. 001-838159.
5. Que mediante el Decreto Municipal 1250 de 2009 se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo Altos del Poblado correspondiendo la unidad de gestión 5 a la totalidad del proyecto Basilea. En este instrumento de gestión se determinan las siguientes obligaciones que deberá cumplir el proyecto para el recibo de obra por parte del Departamento Administrativo de Planeación: Construcción de la prolongación de la calle 10B para el acceso exclusivo de la unidad de gestión 5, mejoramiento en la intersección de la calle 10B con las transversal superior, a través de un cruce semaforizado, el área a ceder para parque deberá estar dotado de mobiliario, iluminación y de nueva arborización adecuada de acuerdo con los criterios de manejo ambiental adoptado en el plan parcial, cada una de las construcciones deberá contar en su interior con un sitio de almacenamiento central de residuos sólidos para separarlos por tipo acorde con el Decreto 1140 de 2003 (multiusuarios), el urbanizador deberá solicitar al Departamento Administrativo de Planeación la definición del sitio definitivo para el cumplimiento de la calificación se suelo para vivienda de interés prioritaria.
6. Que posee visto bueno de vías y rasantes otorgado por el Departamento Administrativo de Planeación según oficio 200800007044 de septiembre 26 de 2008.
7. Que posee visto bueno de la Aeronáutica Civil para la altura del proyecto según oficio 4400-IA-109-08 de enero 22 de 2008.
8. Que posee vías obligadas según oficio 4139/2007 expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación.
9. Que la señora María Luz Álvarez como Administradora de la Copropiedad Edificio Galilea y en calidad de vecino colindante se hizo parte del trámite y manifestó solicitar a los responsables del proyecto todos lo estudios técnicos necesarios para su aprobación, entre otros, ambientales, suelos, manejo de quebradas y vías de acceso. Al respecto, mediante el Decreto Municipal 1250 de 2009 Plan Parcial Altos del Poblado, se dió viabilidad total al proyecto el cual cumplió con todos los requisitos exigidos para su valoración y posterior adopción acorde con las normas nacionales y municipales que regulan este tipo de instrumento de gestión urbanística, además, se anexó toda la documentación técnica exigida por el Decreto Nacional 564 de 2006 y el plan parcial citado para la correspondiente aprobación. Es de anotar que mediante oficio 200900046585 de febrero 9 de 2009 el Departamento Administrativo de Planeación aclaró las inquietudes técnicas formuladas por la Copropiedad Edificio Galilea respecto al proyecto Basilea.
10. Que el señor Jorge Mario González como Representante Legal de la empresa Anganoy S.A. y en calidad de vecino colindante se hizo parte del trámite y manifestó su inconformidad por estar citándose sin estar aprobado aún el plan parcial, al respecto, se aclara que el presente acto administrativo de expide con fecha posterior a la adopción del plan parcial como lo establece la normatividad vigente.

RESUELVE

CUADRO DE ÁREAS

Area bruta de lote	11770.00 m2
Adecuación a nivel de rasante vía longitudinal	2656.00 m2
Cesión y adecuación de suelo parques en suelo desarrollo	166.00 m2
Cesión y adecuación de suelos ambientales públicos – obras de estabilización	6238.33 m2
Construcción de la estructura hidráulica vía longitudinal oriental	140.00 m2
Construcción de la estructura hidráulica vía longitudinal calle 11 B	140.00 m2
Construcción acceso calle 10B	1158.08 m2
Suelo privado útil desarrollable	2983.80 m2
Suelo para vivienda de interés prioritaria	596.76 m2
Area pública total	6203.00 m2
Suelo privado ambiental	2583.00 m2
Area construida privada - edificabilidad	10132.44 m2
Area construida de parqueaderos	4916.44 m2
Area construida viviendas	9767.46 m2
Area construida piso técnico	66.32 m2
Area construida puntos fijos	1170.02 m2
Area total construida	15920.24 m2
Número de viviendas	36 un
Número de parqueaderos carros privados	112 un
Número de parqueaderos carros visitantes	9 un
Número de parqueaderos motos	9 un
Número de cuartos útiles independientes	17 un
Número de cuartos útiles con celda de parqueo	28 un

Notaría 25 JORGE GARVAJAL NOTARIO HACE CONSTAR 29 SEP 2011 QUE ESTA COPIA CON EL ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA NICOLAS WHITE NAVARRO Medellín - Colombia NOTARIO ENCARGADO

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 46 de 2006 y Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008 y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, polígono Z5_D_2, uso del suelo Residencial tipo 1.

Parágrafo 2: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.

ARTICULO TERCERO: De conformidad con el articulo 32 del Decreto nacional 564 de 2006, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 46 del presente decreto.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione,

NORMAN NICOLÁS WHITE NAVARRO
Notario 25
Medellín - Colombia
NOTARIO ENCARGADO

modifique o sustituya.

9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

ARTICULO CUARTO: Además de las disposiciones contenidas en el articulo anterior se deberan acatar las siguientes observaciones:

1. Deberá cumplir con el decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de componentes de diseño y construccion del espacio publico y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas resolución No. 180398/2004). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine;
3. Consultar con las Empresas Públicas de Medellín las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en los artículos 317 al 325 del decreto 409 de 2007.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 306 al 316 del Decreto 409 de 2007.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Cumplir con el artículo 315° del Acuerdo 46 de 2.006, así: "Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote"
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión;
9. Si el proyecto aprobado mediante la presente resolución contempla en su diseño la construcción de piscina, deberá cumplir en lo pertinente con la resolución No. 3751 de 1993;
10. Cumplir con los Decretos Reglamentarios sobre normas de seguridad colectiva y contra incendios, Ley Nacional 675 de 2001 sobre Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 833 de 2002 sobre patrimonio arqueológico nacional, Decreto Nacional 1728 de 2002 sobre licencias ambientales, Resolución 180398 de 2004 sobre la reglamentación técnica de instalaciones eléctricas. Ley 810 de 2003 sobre sanciones urbanísticas, Resolución 3751 de 1993 sobre exigencias en la construcción de piscinas, Decreto Nacional 1538 de 2005 sobre accesibilidad al espacio público.

ARTICULO QUINTO: De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 564 de febrero 28 de 2006, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella

ARTICULO SEXTO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de las obras que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el articulo 54 del Decreto 564 de 2006.

ARTICULO SÉPTIMO: Forman parte integrante de la presente licencia, los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos que la soportan y la certificación de disponibilidad de servicios públicos expedida por Empresas Públicas de Medellín, o la autoridad competente.

ARTICULO OCTAVO: La vigencia de esta licencia será de venticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los cinco (5) dias hábiles siguientes a su notificación.

ARTICULO DÉCIMO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Cuarto de Medellín

WILLIAM GALEANO
Asesor

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCION No. C4-3611-2009

El día de hoy 11 NOV 2009 se notifica el contenido de la presente Resolución a Alianza Fiduciaria S.A. con NIT. 860.531.315-3.

Se le hace saber al interesado que dispone de 5 días siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y en Subsidio en Apelación, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 50 del Código Contencioso Administrativo y el Artículo 30 del Decreto 564 de 2006.

El notificado
C.C. 70076886
Nombre PEDRO VELEZ
Dirección CRA 23A-6L
Teléfono 2663200

El notificador
C.C. 71-703-196
Nombre

NOTIFICACIÓN AL VECINO DE LA RESOLUCION No. C4-3611-2009

El día de hoy _____ se notifica el contenido de la presente Resolución a

Con cédula de ciudadanía N°:

Se le hace saber al interesado que dispone de 5 días siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y en Subsidio en Apelación, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 50 del Código Contencioso Administrativo y el Artículo 30 del Decreto 564 de 2006.

El notificado
C.C.
Nombre
Dirección
Teléfono

El notificador
C.C.
Nombre

NOTIFICACIÓN AL VECINO DE LA RESOLUCION No. C4-3611-2009

El día de hoy _____ se notifica el contenido de la presente Resolución a

Con cédula de ciudadanía N°:

Se le hace saber al interesado que dispone de 5 días siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y en Subsidio en Apelación, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 50 del Código Contencioso Administrativo y el Artículo 30 del Decreto 564 de 2006.

El notificado
C.C.
Nombre
Dirección
Teléfono

El notificador
C.C.
Nombre

NOTARIA 25 CARVAJAL WHITE NAVARRO
HACE CONSTAR QUE ESTA COPIA CONCUERDA CON EL DOCUMENTO ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA
29 SEP 2011
NOTARIA 25 Medellín - Colombia

RESOLUCION C4-3420 DEL 12/9 /2011
Tramite 05001-4-11-1869

POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN Y SE PRORROGAN LA LICENCIAS VIGENTES DE URBANIZACION C4-3611 DE 2009 Y DE CONSTRUCCION C4-4008 DE 2009 PARA EL PROYECTO "BASILEA" Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL

El Curador Urbano Cuarto de Medellín, según Decreto de nombramiento No. 1686 de 2007 en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1469 de 2010 y demás decretos reglamentarios que los modifiquen, adicionen o sustituyan y 01 de 1984.

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-4-11-1869, Promotora Buenvivir con Nit 811.035.732, solicitó modificación y prórroga de las licencias de urbanización y construcción vigentes al igual que aprobación de planos para propiedad horizontal para el proyecto "Basilea" localizado en la Calle 10B N° 22 - 30.
2. Que de acuerdo con las normas vigentes, el solicitante presentó la documentación exigida para dar trámite a su solicitud, la cual cumple con la reglamentación vigente.
3. Que el inmueble posee folio de matrícula inmobiliaria No. 1034156.
4. Que posee licencia de urbanización C4-3611/2009 vigente hasta noviembre 11 de 2011, licencia de construcción C4-4008/2009 y resolución de modificación de titular C4-1440 de 2011 vigentes hasta noviembre 19 de 2011 y resolución de constitución de urbanismo C4-3612/2009.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar a Promotora Buenvivir modificación de las licencias de urbanización y construcción vigentes al igual que aprobación de planos para propiedad horizontal para el proyecto "Basilea" localizado en la Calle 10B N° 22 – 30, con las siguientes características:

Descripción del proyecto:	Multifamiliar de 20 pisos de altura (incluyendo nivel técnico) y 3 sótanos
Constructor responsable:	Promotora Buenvivir.
Cuadro de áreas general:	Area bruta: 11770.00 m2 Area cesiones: 6238.33 m2 Area neta: 5531.67 m2 Area total construida: 15.970.67 m2
Destinaciones:	36 viviendas, 112 celdas de parqueo privadas, 9 celdas de parqueo de visitantes, 47 cuartos útiles independientes, 27 cuartos útiles anexos a las celdas de parqueo
Nomenclatura:	Calle 10B N° 22 – 10 (0402 a 2102, 0501 a 2201) **viviendas** Calle 10B N° 22 – 10 (01011 a 01020, 01022 a 01030, 02001 a 02019, 02021 a 02032, 02034 a 02042, 02044 a 02046, 03001 a 03013, 03015 a 03026, 03028 a 03039, 04004 a 04016) **parqueaderos** Calle 10B N° 22 – 10 (01001 a 01010, 01021, 02020, 02033, 02043, 03014, 03027, 04003, 04017, 04018, 04019, 05003 a 08003, 10003, 11003, 13003 a 16003, 18003 a 22003, 07004, 08004, 09004, 11004, 13004, 14004, 16004 a 21004) **cuartos útiles**

ARTÍCULO SEGUNDO. La vigencia de la licencia de urbanización será hasta noviembre 11 de 2012 y la vigencia de la licencia de construcción será hasta noviembre 19 de 2012.

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Cuarto de Medellín

WILLIAM GALEANO RESTREPO
Asesor

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCION No. C4-3420-2011

El día de hoy 20 SET. 2011 se notifica el contenido de la presente Resolución a Promotora Buenvivir con Nit 811.035.732.

El notificado
C.C. 70076886
Nombre pedro (illegible)

El notificador
C.C.
Nombre

JORGE IVAN CARVAJAL SEPULVEDA NOTARIO 25 HACE CONSTAR: 29 SEP 2011 QUE ESTA COPIA CONCUERDA CON EL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA. NORCY NICOLLS

WHITE NAVARRO NOTARIO 25 Medellín - Colombia

CURADURIA CUARTA	Resolución	C4-1440 de 2011
MUNICIPIO DE MEDELLÍN	Consecutivo 4079	27 de Abril

RESOLUCION C4-1440 DEL 27/4 /2011
Tramite 05001-4-08-4079

POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA EL TITULAR DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS PARA EL PROYECTO "BASILEA"

El Curador Urbano Cuarto de Medellín, según Decreto de nombramiento No. 1686 de 2007 en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 564 de 2006 y demás decretos reglamentarios que los modifiquen, adicionen o sustituyan, y 01 de 1984.

CONSIDERANDO

1. Que el señor Sergio Gómez Puerta identificado con cédula de ciudadanía N° 71.577.385 en calidad de Gerente de la Sucursal de Medellín de la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., solicitó modificar el titular de las licencias urbanísticas para el proyecto Basilea.
2. Que la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. identificada con Nit 860.531.315 actúa única y exclusivamente como vocera del Fideicomiso Basilea identificado con el Nit 830.053.812, de acuerdo con la información suministrada por el solicitante.
3. Que se solicita modificar el titular de la licencia a nombre de la sociedad Promotora Buen Vivir S.A. identificada con el Nit 811.035.732. quien ostenta la calidad de Fideicomitente y Beneficiario del Fideicomiso Basilea.
4. Que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dòminio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1469 de 2010.
5. Que el proyecto posee licencia de urbanización C4-3611 de 2009, licencia de construcción C4-4008 de 2009 y Resolución C4-3612 de 2009 de constitución de urbanismo.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Modificar el titular de las licencias urbanísticas del proyecto Basilea a nombre de Promotora Buen Vivir S.A. identificada con el Nit 811.035.732.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín a los 27 días del mes de Abril del año 2011

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Cuarto de Medellín

WILLIAM GALEANO RESTREPO
Asesor

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCION No. C4-1440-2011

El día de hoy 28 ABR. 2011 se notifica el contenido de la presente Resolución a Alianza Fiduciaria S.A. con NIT. 860.531.315

El notificado
C.C.
Nombre

El notificador
C.C.
Nombre

PRUEBA 7

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Escritura 5.564 de fecha 29 de septiembre de 2.011
otorgada ante la Notaría 25 de Medellín

5564

7 700128 124338

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

OTORGADO POR: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

– FIDEICOMISO BASILEA.-

ESCRITURA No: CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO ------ (5.564) ----------

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los Veintinueve(29) ——— días del mes de Septiembre -- del año dos mil once (2011), al Despacho de la Notaría Veinticinco del Círculo Notarial de Medellín, cuyo Notario Encargado es el Doctor NORMAN NICOLAS WHITE NAVARRO/, compareció el doctor **SERGIO GÓMEZ PUERTA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.577.385 expedida en Medellín, y manifestó:----------

PRIMERO: Que obra en este acto en su calidad de Gerente de la sucursal de Medellín y por lo tanto en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, constituida por escritura pública No. 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría Décima del Círculo de Cali, con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Financiera) mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, existencia y representación que acredita con los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y por la Superintendencia Financiera, que se protocolizan con esta escritura, sociedad que en el presente acto obra única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO BASILEA**, constituido por medio de la escritura pública No. 3471 del 24 de mayo de 2007 de la Notaría Doce de Medellín y modificado por la escritura pública No. 5014 del 6 de octubre de 2009 de la Notaría Veinticinco de Medellín.----------

SEGUNDO: Que obrando en la calidad indicada comparece para elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, situado en la ciudad de Medellín, distinguido en su puerta de entrada por la calle 10B con el No. 22 – 10, el cual se somete al régimen

Edificio y el señalamiento general de las áreas y bienes comunes que se entregan con éste.----------

TERCERO: Que el reglamento de propiedad horizontal es el siguiente:----------

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO BASILEA -

PROPIEDAD HORIZONTAL

PREÁMBULO

PRIMERO: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO BASILEA**, es propietaria del siguiente inmueble: ----------

LOTE No. 1 (SOBRE EL QUE SE CONSTRUIRÁ LA URBANIZACIÓN BASILEA): Un lote de terreno ubicado en la fracción de El Poblado de esta ciudad de Medellín, con un área aproximada de 5.531,67 metros cuadrados, cuyo perímetro está comprendido entre los puntos 1, 2, 3, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 13, 14, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 y 1 punto de partida, del plano R-02 que se protocolizó con la escritura No. 5241 del 22 de octubre de 2009 de la Notaría Veinticinco de Medellín, que linda: Entre los puntos 1 y 2, en 3.24 metros aproximadamente, linda por el **OCCIDENTE**, con vía pública; entre los puntos 2 y 3, en 9.52 metros aproximadamente, linda por el **OCCIDENTE**, con vía pública, Quebrada La Cuenca de por medio; entre los puntos 3 y 33, pasando por los puntos 30, 31 y 32, en 42.22 metros aproximadamente, linda por el **NORTE**, con el Lote No. 2A que se cede al Municipio de Medellín para parque y para suelo de protección de las quebradas la Cuenca y la Cuenca 3; entre los puntos 33 y 37, pasando por los puntos 34, 35 y 36, en 60.46 metros aproximadamente, linda por el **NOROCCIDENTE** y **NORTE**, con el mismo Lote No. 2A; entre los puntos 37 y 39, pasando por el punto 38, en 28.07 metros aproximadamente, linda por el **NORORIENTE**, con el mismo Lote No. 2A; entre los puntos 39 y 13, pasando por los puntos 40, 41 y 42, en 25.14 metros aproximadamente, linda por el **ORIENTE, NORORIENTE** y **NORTE**, con el mismo Lote No. 2A; entre los puntos 13 y 14, en 58.47 metros aproximadamente, linda por el **ORIENTE**, con inmueble de propiedad de la sociedad ANGANOY S.A.;

entre los puntos 14 y 45, pasando por los puntos 43 y 44, en 23.81 metros aproximadamente, linda por el **SUR**, con el Lote No. 2B destinado para suelo de protección de la Quebrada la Poblada; entre los puntos 45 y 52, pasando por los puntos 46, 47, 48, 49, 50 y 51, en 55.08 metros aproximadamente, linda por el **SUROCCIDENTE** y **SUR**, con el mismo Lote No. 2B; entre los puntos 52 y 55, pasando por los puntos 53 y 54, en 29.80 metros aproximadamente, linda por el **SUROCCIDENTE** y **SUR**, con el mismo Lote No. 2B; entre los puntos 55 y 56, en 1.09 metros aproximadamente, linda por el **OCCIDENTE**, con el mismo Lote No. 2B; y entre los puntos 56 y 1, punto de partida, pasando por los puntos 57 y 58, en 47.08 metros aproximadamente, linda por el **SUR, SUROCCIDENTE** y **SUR**, con el mismo Lote No. 2B.----------

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 001- 1034156. --------

SEGUNDO: El lote descrito en el numeral anterior fue adquirido en mayor extensión por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO BASILEA**, por adjudicación que se le hizo en el trámite de liquidación de la sociedad conyugal y sucesión de la señora MARÍA ELENA ESCOVAR RESTREPO, el cual se llevó a cabo en la Notaría Catorce de Medellín, y cuyo trabajo de partición y adjudicación se elevó a escritura pública por la No. 2220 del 29 de noviembre de 2007 de la Notaría Catorce de Medellín, registrada el 27 de diciembre de 2007 en la matrícula inmobiliaria No. 001 - 838159, y se aclaró por la escritura pública No. 1354 del 06 de agosto de 2008 de la misma Notaría, registrada el 6 de noviembre de 2008. Por medio de la escritura pública No. 5014 del 6 de octubre de 2009 de la Notaría Veinticinco de Medellín, registrada el 19 de octubre de 2009, se aclaró el área del lote. Por la escritura No. 5241 del 22 de octubre de 2009 de la Notaría Veinticinco de Medellín, registrada el 28 de octubre de 2009, el lote fue dividido en tres (3) lotes, uno de ellos el Lote No. 1 descrito en el numeral anterior.----------

TERCERO: Sobre el lote descrito en el numeral primero de este preámbulo, se

situados en el segundo piso están distinguidos con los Nos. 02001 al 02019, 02021 al 02032, 02034 al 02042 y 02044 al 02046. Los parqueaderos situados en el tercer piso están distinguidos con los Nos. 03001 al 03013, 03015 al 03026, y 03028 al 03039. Los parqueaderos situados en el cuarto piso están distinguidos con los Nos. 04004 al 04016. Los parqueaderos Nos. 01011, 01013, 01022, 01030, 02018, 02019, 02021, 02024, 02025, 02034, 02042, 02044, 02045, 03010 al 03013, 03015, 03019, 03028, 03036, 03037, 03038, y 04013 al 04016, tienen cuarto útil integrado.----------

b) Cuarenta y siete (47) cuartos útiles independientes. La ubicación y nomenclatura de estos cuartos útiles es la siguiente:----------

- Primer piso: Once (11) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 01001 al 01010 y 01021. ----------
- Segundo piso: Tres (3) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 02020, 02033 y 02043. ----------
- Tercer piso: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 03014 y 03027. -----
- Cuarto piso: Cuatro (4) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 04003, 04017, 04018 y 04019. ----------
- Quinto piso: Un (1) cuarto útil, distinguido con el No. 05003. ----------
- Sexto piso: Un (1) cuarto útil, distinguido con el No. 06003. ----------
- Séptimo piso: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 07003 y 07004. ----
- Octavo piso: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 08003 y 08004. -----
- Noveno piso: Un (1) cuarto útil, distinguido con el No. 09004. ----------
- Décimo piso: Un (1) cuarto útil, distinguido con el No. 10003. ----------
- Piso once: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 11003 y 11004. --------
- Piso trece: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 13003 y 13004. -------
- Piso catorce: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 14003 y 14004. ----
- Piso quince: Un (1) cuarto útil, distinguido con el No. 15003. ----------
- Piso dieciséis: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 16003 y 16004. ---
- Piso diecisiete: Un (1) cuarto útil, distinguido con el No. 17004. ----------
- Piso dieciocho: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 18003 y 18004. --

- Piso diecinueve: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 19003 y 19004. ----------

- Piso veinte: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 20003 y 20004. ----------

- Piso veintiuno: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 21003 y 21004. ----------

- Piso veintidós: Un (1) cuarto útil, distinguido con el No. 22003. ----------

c) Treinta y seis (36) apartamentos distinguidos con los apéndices Nos. 0402, 0501, 0502, 0601, 0602, 0701, 0702, 0801, 0802, 0901, 0902, 1001, 1002, 1101, 1102, 1201, 1202, 1301, 1302, 1401, 1402, 1501, 1502, 1601, 1602, 1701, 1702, 1801, 1802, 1901, 1902, 2001, 2002, 2101, 2102 y 2201.----------

CUARTO: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO BASILEA,** ha decidido someter el **EDIFICIO BASILEA**, al régimen de propiedad horizontal consagrado en la Ley 675 de 2001, y por tal razón dicta este reglamento.----------

CAPÍTULO I

OBJETO, SUJETOS Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO

ARTÍCULO 1o.: OBJETO. El presente reglamento tiene por objeto la regulación del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL** de acuerdo con las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y comprende:----------

a) La descripción y destinación de los bienes privados o de dominio particular que integran el edificio.----------

b) La determinación y regulación de los bienes de dominio común de los propietarios de bienes de dominio particular del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**.----------

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.----------

j) Las normas sobre la solución de los conflictos, las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y el procedimiento para su imposición y ejecución.

k) Las demás estipulaciones necesarias o convenientes para el adecuado funcionamiento del Edificio. ----------

l) Las especificaciones de construcción y las condiciones de seguridad y salubridad.----------

ARTÍCULO 2o.: OBLIGATORIEDAD E INCORPORACIÓN. Las normas contenidas en este reglamento son obligatorias no sólo para la actual propietaria y para la persona jurídica **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, sino para los futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes privados o de dominio particular, para sus causahabientes a título universal o singular, y para quienes ejerzan en ellos, la posesión o la mera tenencia. Por lo tanto, este reglamento se entenderá incorporado a todo acto o contrato que implique transmisión o transferencia del dominio o de cualquiera de sus atributos, del goce o del uso o de otro tipo de derecho sobre cualquiera de los bienes privados o de dominio particular que integran el Edificio o que otorguen la posesión o la mera tenencia sobre ellos.----------

ARTÍCULO 3o.: NORMAS IMPERATIVAS Y SUPLETORIAS. En este reglamento se entienden incluidas las disposiciones imperativas sobre el régimen de propiedad horizontal; y, en lo no previsto, se aplicarán como normas supletorias, en su orden, los principios generales de este reglamento, las disposiciones contenidas en la ley 675 de 2001 o aquellas que las sustituyan o reformen; las demás disposiciones de la legislación colombiana; y finalmente, la jurisprudencia y la doctrina sobre el régimen de propiedad horizontal.----------

ARTÍCULO 4o.: CONOCIMIENTO DEL REGLAMENTO. Se presume que los propietarios de los bienes privados o de dominio particular que conforman el Edificio, así como quienes de ellos deriven algún derecho, la posesión o la mera tenencia, conocen las disposiciones de este reglamento y adhieren irrestrictamente a ellas, por lo cual no podrán alegar ignorancia para sustraerse a sus obligaciones o para eludir responsabilidades.----------

CAPÍTULO II

COMPOSICIÓN Y DIVISIÓN

ARTÍCULO 5o.: COMPOSICIÓN Y DIVISIÓN. De conformidad con lo dispuesto en la ley 675 de 2001 en el **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL** se distinguen dos clases de bienes, así:----------

A) BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: Son los parqueaderos, algunos con cuarto útil integrado, los cuartos útiles independientes y los apartamentos, que se describen más adelante, en el artículo 8o.----------

B) BIENES COMUNES, pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes comunes se indican más adelante, en el artículo 12o.----------

CAPÍTULO III

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

ARTÍCULO 6o.: DEFINICIÓN. Son bienes privados o de dominio particular los espacios en este capítulo descritos y alinderados, susceptibles de apropiación y aprovechamiento privado e independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que están comprendidos dentro de los mencionados linderos y que son del exclusivo servicio de los titulares de ese dominio.----------

ARTÍCULO 7o.: DESTINACIÓN. Los bienes de dominio particular que integran el **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, tendrán las siguientes destinaciones:----------

a) Los parqueaderos sin cuarto útil integrado, para el estacionamiento de vehículos livianos;----------

b) Los parqueaderos con cuarto útil integrado, para el estacionamiento de vehículos livianos en la parte correspondiente al parqueadero, y para el almacenamiento de objetos de uso doméstico, en la parte correspondiente al cuarto útil;----------

c) Los cuartos útiles independientes para el almacenamiento de objetos de uso

actividades peligrosas o riesgosas, o impliquen la tenencia, así sea ocasional o transitoria, de elementos u objetos que amenacen la seguridad del Edificio o la tranquilidad de sus ocupantes, conforme a este reglamento.----------

ARTÍCULO 8o.: DELIMITACIÓN. Los bienes de dominio particular integrantes del **EDIFICIO BASILEA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, son los siguientes:----------

A. PARQUEADEROS: Ciento doce (112) parqueaderos cubiertos, de los cuales veintisiete (27) tienen cuarto útil integrado, cuya descripción gráfica se indica más adelante; el dominio particular y exclusivo de cada uno de los parqueaderos se ejerce sobre los siguientes bienes: La superficie encerrada dentro de las líneas que unen los puntos del perímetro que se indicarán al describir cada parqueadero; el revestimiento que cubre el piso, el revestimiento interno de los muros y en el cuarto útil integrado a algunos parqueaderos, el revestimiento de la losa que le sirve de cubierta, y en general, todo el espacio comprendido entre la superficie dicha, la losa que los cubre y las líneas y muros que circundan el perímetro citado, con los bienes situados dentro del mismo espacio, excepto aquellos que se relacionen dentro de los bienes comunes. Al calcular las áreas privadas se excluyeron los muros comunes y las columnas.----------

PARÁGRAFO: Se advierte que las alturas aproximadas que se indican más adelante, se reducen donde van tuberías descolgadas.----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 01011: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 16.40 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 8 y 1 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO No. 01012: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.22 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados

por el perímetro comprendido entre los puntos 9 al 12 y 9 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 01013: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 17.94 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 13 al 18 y 13 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO No. 01014: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.46 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 19 al 22 y 19 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO No. 01015: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.14 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 23 al 26 y 23 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO No. 01016: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 13.06 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 27 al 30 y 27 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO No. 01017: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero

de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 11.74 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 35 al 38 y 35 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO No. 01019: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.80 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 39 al 42 y 39 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO No. 01020: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 14.57 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 43 al 48 y 43 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 01022: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 17.98 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 49 al 57 y 49 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO No. 01023: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.00 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 58 al 61 y 58 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO No. 01024: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA -**

PROPIEDAD HORIZONTAL, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 13.34 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 62 al 65 y 62 punto de partida del plano PH-1.-------

PARQUEADERO No. 01025: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 11.76 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 66 al 69 y 66 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO No. 01026: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 11.73 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 70 al 73 y 70 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO No. 01027: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.58 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 74 al 77 y 74 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO No. 01028: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.00 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 78 al 81 y 78 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 01030: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 20.42 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 86 al 97 y 86 punto de partida del plano PH-1.----------

PARQUEADERO No. 02001: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 19.96 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 4 y 1 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02002: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 14.88 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 5 al 8 y 5 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02003: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 14.88 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 9 al 12 y 9 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02004: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 17.92 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 13 al 16 y 13 punto de partida del

plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02005: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 17.92 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 17 al 20 y 17 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02006: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 17.92 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 21 al 24 y 21 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02007: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 24.37 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 25 al 28 y 25 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02008: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 24.44 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 29 al 32 y 29 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02009: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 24.57 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados

por el perímetro comprendido entre los puntos 39 al 42 y 39 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02011: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 24.23 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 43 al 50 y 43 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02012: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 26.22 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 51 al 56 y 51 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02013: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 21.34 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 57 al 60 y 57 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02014: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 32.34 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 61 al 68 y 61 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02015: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 17.14 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados

por el perímetro comprendido entre los puntos 69 al 76 y 69 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02016: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 11.50 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 77 al 80 y 77 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02017: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 14.14 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 81 al 86 y 81 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02018: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 19.30 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 87 al 92 y 87 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02019: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 19.76 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 93 al 100 y 93 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02021: Situado en el segundo piso del

PARQUEADERO No. 02022: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.22 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 109 al 112 y 109 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO No. 02023: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.37 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 113 al 116 y 113 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02024: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 15.96 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 117 al 124 y 117 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02025: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 14.84 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 125 al 132 y 125 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO No. 02026: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.46 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados

por el perímetro comprendido entre los puntos 133 al 136 y 133 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02027: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.14 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 137 al 140 y 137 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO No. 02028: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 13.06 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 141 al 144 y 141 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO No. 02029: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 11.76 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 145 al 148 y 145 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO No. 02030: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 11.74 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 149 al 152 y 149 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO No. 02031: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada

aproximada de 14.57 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 157 al 162 y 157 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02034: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 18.10 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 163 al 171 y 163 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO No. 02035: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.00 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 172 al 175 y 172 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO No. 02036: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 13.34 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 176 al 179 y 176 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO No. 02037: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 11.76 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 180 al 183 y 180 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO No. 02038: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero

de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 11.73 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 184 al 187 y 184 punto de partida del plano PH-2.----------

PARQUEADERO No. 02039: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.58 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 188 al 191 y 188 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO No. 02040: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.00 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 192 al 195 y 192 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO No. 02041: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.00 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 196 al 199 y 196 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02042: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 17.21 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 200 al 211 y 200 punto de partida del plano PH-2 ----------

del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02045: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 16.36 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 220 al 227 y 220 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO No. 02046: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 16.21 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 228 al 235 y 228 punto de partida del plano PH-2. ----------

PARQUEADERO No. 03001: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 24.43 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 4 y 1 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03002: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 24.43 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 5 al 8 y 5 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03003: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 24.43 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados

7 700128 120231

por el perímetro comprendido entre los puntos 9 al 14 y 9 punto de partida del plano PH-3.----------

PARQUEADERO No. 03004: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 21.35 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 15 al 18 y 15 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03005: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 24.20 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 19 al 26 y 19 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03006: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 26.19 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 27 al 32 y 27 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03007: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 21.31 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 33 al 36 y 33 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03008: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada

aproximada de 15.94 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 45 al 52 y 45 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03010: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 20.14 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 53 al 60 y 53 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03011: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 21.73 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 61 al 72 y 61 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03012: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 19.59 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 73 al 80 y 73 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03013: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 19.82 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 81 al 88 y 81 punto de partida del

plano PH-3. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03015: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 16.70 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 89 al 96 y 89 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03016: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.22 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 97 al 100 y 97 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03017: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.37 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 101 al 104 y 101 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03018: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 13.40 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 105 al 111 y 105 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03019: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso

de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.22 metros y un área privada aproximada de 12.46 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 124 al 127 y 124 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03021: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.22 metros y un área privada aproximada de 12.14 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 128 al 131 y 128 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03022: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.22 metros y un área privada aproximada de 13.06 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 132 al 135 y 132 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03023: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 11.76 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 136 al 139 y 136 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03024: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 11.74 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 140 al 143 y 140 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03025: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero

de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.80 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 144 al 147 y 144 punto de partida del plano PH-3.----------

PARQUEADERO No. 03026: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 14.57 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 148 al 153 y 148 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03028: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 18.10 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 154 al 162 y 154 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03029: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.00 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 163 al 166 y 163 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03030: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 13.34 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 167 al 170 y 167 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03032: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 11.73 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 175 al 178 y 175 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03033: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.58 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 179 al 182 y 179 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03034: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.00 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 183 al 186 y 183 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03035: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 12.00 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 187 al 190 y 187 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03036: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 20.50 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 191 al 202 y 191 punto de partida

del plano PH-3.----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03037: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 4.50 metros y un área privada aproximada de 16.10 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 203 al 210 y 203 punto de partida del plano PH-3.----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03038: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 4.50 metros y un área privada aproximada de 16.89 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 211 al 220 y 211 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 03039: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 4.50 metros y un área privada aproximada de 16.38 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 221 al 232 y 221 punto de partida del plano PH-3. ----------

PARQUEADERO No. 04004: Situado en el cuarto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.75 metros y un área privada aproximada de 24.43 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 41 al 44 y 41 punto de partida del plano PH-4. ----------

PARQUEADERO No. 04005: Situado en el cuarto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero

de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.75 metros y un área privada aproximada de 24.57 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 49 al 54 y 49 punto de partida del plano PH-4. ----------

PARQUEADERO No. 04007: Situado en el cuarto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 21.34 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 55 al 58 y 55 punto de partida del plano PH-4. ----------

PARQUEADERO No. 04008: Situado en el cuarto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 24.23 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 59 al 66 y 59 punto de partida del plano PH-4. ----------

PARQUEADERO No. 04009: Situado en el cuarto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 26.22 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 67 al 72 y 67 punto de partida del plano PH-4. ----------

PARQUEADERO No. 04010: Situado en el cuarto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 21.34 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 73 al 76 y 73 punto de partida del plano PH-4. ----------

PARQUEADERO No. 04011: Situado en el cuarto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero

de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 30.95 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 77 al 84 y 77 punto de partida del plano PH-4.----------

PARQUEADERO No. 04012: Situado en el cuarto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 16.42 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 85 al 92 y 85 punto de partida del plano PH-4. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 04013: Situado en el cuarto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 20.14 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 93 al 100 y 93 punto de partida del plano PH-4. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 04014: Situado en el cuarto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 21.73 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 101 al 112 y 101 punto de partida del plano PH-4. ----------

PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 04015: Situado en el cuarto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a parqueadero de vehículos y al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 19.59 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados

aproximada de 20.60 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 121 al 128 y 121 punto de partida del plano PH-4. ----------

B. CUARTOS ÚTILES: Cuarenta y siete (47) cuartos útiles independientes cuya descripción gráfica se indica más adelante. El dominio particular y exclusivo de los cuartos útiles se ejerce sobre los siguientes bienes: La superficie encerrada dentro de las líneas que unen los puntos del perímetro que se indicarán al describir cada cuarto útil, el revestimiento que cubre el piso, el revestimiento interno de los muros y de la losa que le sirve de cubierta, y en general, todo el espacio comprendido entre la superficie dicha, la losa que los cubre y las líneas y muros que circundan el perímetro citado, con los bienes situados dentro del mismo espacio, excepto aquellos que se relacionen dentro de los bienes comunes.----------

PARÁGRAFO PRIMERO: Se advierte que la altura aproximada que se indica más adelante, se reduce donde van tuberías descolgadas. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al calcular las áreas privadas de los cuartos útiles se excluyeron los buitrones, las columnas y los muros comunes.----------

CUARTO ÚTIL No. 01001: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 3.11 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 98 al 102 y 98 punto de partida del plano PH-1. ----------

CUARTO ÚTIL No. 01002: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 3.00 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 103 al 107 y 103 punto de partida del plano PH-1. ----------

CUARTO ÚTIL No. 01003: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al

almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 4.35 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 108 al 112 y 108 punto de partida del plano PH-1. ----------

CUARTO ÚTIL No. 01004: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 4.21 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 113 al 117 y 113 punto de partida del plano PH-1. ----------

CUARTO ÚTIL No. 01005: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 6.05 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 118 al 122 y 118 punto de partida del plano PH-1. ----------

CUARTO ÚTIL No. 01006: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 8.78 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 123 al 133 y 123 punto de partida del plano PH-1. ----------

CUARTO ÚTIL No. 01007: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 3.04 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 134 al 138 y 134 punto de partida del plano PH-1. ----------

CUARTO ÚTIL No. 01009: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 3.04 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 144 al 148 y 144 punto de partida del plano PH-1. ----------

CUARTO ÚTIL No. 01010: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 2.45 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 149 al 155 y 149 punto de partida del plano PH-1. ----------

CUARTO ÚTIL No. 01021: Situado en el primer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 8.80 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 156 al 164 y 156 punto de partida del plano PH-1. ----------

CUARTO ÚTIL No. 02020: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.35 metros y un área privada aproximada de 2.72 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 236 al 242 y 236 punto de partida del plano PH-2. ----------

CUARTO ÚTIL No. 02033: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 9.44 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 243 al 252 y 243 punto de partida del plano PH-2. ----------

CUARTO ÚTIL No. 02043: Situado en el segundo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y un área privada aproximada de 2.82 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 253 al 257 y 253 punto de partida del plano PH-2. ----------

CUARTO ÚTIL No. 03014: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.55 metros y un área privada aproximada de 2.72 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 233 al 239 y 233 punto de partida del plano PH-3. ----------

CUARTO ÚTIL No. 03027: Situado en el tercer piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 3.15 metros y un área privada aproximada de 9.44 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 240 al 249 y 240 punto de partida del plano PH-3. ----------

CUARTO ÚTIL No. 04003: Situado en el cuarto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 19 al 23 y 19 punto de partida del plano PH-4. ----------

CUARTO ÚTIL No. 04017: Situado en el cuarto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 3.00 metros y un área privada aproximada de 6.09 metros cuadrados. Su área y

linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 29 al 35 y 29 punto de partida del plano PH-4. ----------

CUARTO ÚTIL No. 04019: Situado en el cuarto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 3.00 metros y un área privada aproximada de 2.90 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 36 al 40 y 36 punto de partida del plano PH-4. ----------

CUARTO ÚTIL No. 05003: Situado en el quinto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.35 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 70 al 76 y 70 punto de partida del plano PH-5. ----------

CUARTO ÚTIL No. 06003: Situado en el sexto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.35 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 88 al 94 y 88 punto de partida del plano PH-6. ----------

CUARTO ÚTIL No. 07003: Situado en el séptimo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 1.86 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 92 al 100 y 92 punto de partida del plano PH-7. ----------

CUARTO ÚTIL No. 07004: Situado en el séptimo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 1.72 metros cuadrados. Su área y

linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 101 al 105 y 101 punto de partida del plano PH-7. ----------

CUARTO ÚTIL No. 08003: Situado en el octavo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 1.59 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 90 al 94 y 90 punto de partida del plano PH-8. ----------

CUARTO ÚTIL No. 08004: Situado en el octavo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 1.72 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 95 al 99 y 95 punto de partida del plano PH-8. ----------

CUARTO ÚTIL No. 09004: Situado en el noveno piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 1.66 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 94 al 98 y 94 punto de partida del plano PH-9. ----------

CUARTO ÚTIL No. 10003: Situado en el décimo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.35 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 88 al 94 y 88 punto de partida del plano PH-10. ----------

CUARTO ÚTIL No. 11003: Situado en el piso once del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al

almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 95 al 99 y 95 punto de partida del plano PH-11. ----------

CUARTO ÚTIL No. 13003: Situado en el piso trece del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.35 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 88 al 94 y 88 punto de partida del plano PH-13. ----------

CUARTO ÚTIL No. 13004: Situado en el piso trece del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 95 al 99 y 95 punto de partida del plano PH-13. ----------

CUARTO ÚTIL No. 14003: Situado en el piso catorce del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.35 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 87 al 93 y 87 punto de partida del plano PH-14. ----------

CUARTO ÚTIL No. 14004: Situado en el piso catorce del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 94 al 98 y 94 punto de partida del plano PH-14. ----------

CUARTO ÚTIL No. 15003: Situado en el piso quince del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al

almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.35 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 90 al 96 y 90 punto de partida del plano PH-15. ----------

CUARTO ÚTIL No. 16003: Situado en el piso dieciséis del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.35 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 88 al 94 y 88 punto de partida del plano PH-16. ----------

CUARTO ÚTIL No. 16004: Situado en el piso dieciséis del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 95 al 99 y 95 punto de partida del plano PH-16. ----------

CUARTO ÚTIL No. 17004: Situado en el piso diecisiete del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 92 al 96 y 92 punto de partida del plano PH-17. ----------

CUARTO ÚTIL No. 18003: Situado en el piso dieciocho del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.35 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 90 al

CUARTO ÚTIL No. 19003: Situado en el piso diecinueve del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.35 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 90 al 96 y 90 punto de partida del plano PH-19. ----------

CUARTO ÚTIL No. 19004: Situado en el piso diecinueve del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 1.75 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 97 al 101 y 97 punto de partida del plano PH-19. ----------

CUARTO ÚTIL No. 20003: Situado en el piso veinte del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 1.94 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 88 al 96 y 88 punto de partida del plano PH-20. ----------

CUARTO ÚTIL No. 20004: Situado en el piso veinte del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 97 al 101 y 97 punto de partida del plano PH-20. ----------

CUARTO ÚTIL No. 21003: Situado en el piso veintiuno del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.40 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 92 al 98 y 92 punto de partida del plano PH-21. ----------

CUARTO ÚTIL No. 21004: Situado en el piso veintiuno (21) del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 1.88 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 99 al 103 y 99 punto de partida del plano PH-21. ----------

CUARTO ÚTIL No. 22003: Situado en el piso veintidós del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado al almacenamiento de objetos de uso doméstico, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 2.37 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 52 al 58 y 52 punto de partida del plano PH-22. ----------

C. APARTAMENTOS: Treinta y seis (36) apartamentos cuya descripción gráfica se indica más adelante; el dominio particular y exclusivo de cada uno de los apartamentos se ejerce sobre los siguientes bienes: La superficie encerrada dentro de las líneas que unen los puntos del perímetro que se indicarán al describir cada apartamento; el revestimiento interno del piso, de los muros que delimitan dicho perímetro y de la losa que le sirve de cubierta; los muros internos de cada apartamento, sus servicios sanitarios con sus implementos; las instalaciones de servicios públicos, con las conducciones y demás accesorios existentes dentro del perímetro de cada inmueble, excepto aquellos que se relacionen al tratar sobre los bienes comunes; los marcos, las alas de puerta y ventanas, y, en general, todo el espacio comprendido entre la superficie dicha, la losa que le sirve de cubierta y los muros y vidrieras que circundan el perímetro citado, con los bienes situados dentro del mismo espacio. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: Al calcular el área privada construida de cada apartamento se excluyeron los buitrones, las columnas y los muros comunes.------

PROPIEDAD HORIZONTAL, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 437.98 metros cuadrados, discriminada así: Área privada construida aproximada 248.65 metros cuadrados, área libre aproximada 189.33 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 18 y 1 punto de partida del plano PH-4. El área bruta construida aproximada de la parte cubierta de este apartamento es de 254.73 metros cuadrados. Este apartamento incluye un cuarto útil, comprendido dentro de la anterior descripción.

APARTAMENTO No. 0501: Situado en el quinto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada aproximada de 517.61 metros cuadrados, discriminada así: Área privada construida aproximada 280.77 metros cuadrados, área libre aproximada 236.84 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 15 y 1, punto de partida, del plano PH-5. El área bruta construida aproximada de la parte cubierta de este apartamento es de 296.72 metros cuadrados.----------

APARTAMENTO No. 0502: Situado en el quinto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 237.52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 16 al 69 y 16 punto de partida del plano PH-5. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 251.08 metros cuadrados. Este apartamento incluye un cuarto útil, comprendido dentro de la anterior descripción.----------

APARTAMENTO No. 0601: Situado en el sexto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 275.46 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 33 y 1 punto de partida del plano PH-6. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de

291.42 metros cuadrados.----------

APARTAMENTO No. 0602: Situado en el sexto piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 237.52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 34 al 87 y 34 punto de partida del plano PH-6. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 251.08 metros cuadrados. Este apartamento incluye un cuarto útil, comprendido dentro de la anterior descripción.----------

APARTAMENTO No. 0701: Situado en el séptimo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 275.89 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 35 y 1 punto de partida del plano PH-7. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 291.42 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 0702: Situado en el séptimo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 235.53 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 36 al 91 y 36 punto de partida del plano PH-7. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 248.56 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 0801: Situado en el octavo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 276.30 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 35 y 1 punto de partida del

plano PH-8. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 248.56 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 0901: Situado en el noveno piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 278.01 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 37 y 1 punto de partida del plano PH-9. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 293.85 metros cuadrados. Este apartamento incluye un cuarto útil, comprendido dentro de la anterior descripción. ----------

APARTAMENTO No. 0902: Situado en el noveno piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 235.60 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 38 al 93 y 38 punto de partida del plano PH-9. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 248.56 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 1001: Situado en el décimo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 275.87 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 31 y 1 punto de partida del plano PH-10. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 291.42 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 1002: Situado en el décimo piso del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 237.52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 32 al 87 y 32 punto de partida del plano PH-10. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de

251.08 metros cuadrados. Este apartamento incluye un cuarto útil, comprendido dentro de la anterior descripción. ----------

APARTAMENTO No. 1101: Situado en el piso once del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 275.46 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 33 y 1 punto de partida del plano PH-11. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 291.42 metros cuadrados.-------

APARTAMENTO No. 1102: Situado en el piso once del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 234.84 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 34 al 87 y 34 punto de partida del plano PH-11. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 248.56 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 1201: Situado en el piso doce del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 277.94 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 37 y 1 punto de partida del plano PH-12. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 293.85 metros cuadrados. Este apartamento incluye un cuarto útil, comprendido dentro de la anterior descripción. ----------

APARTAMENTO No. 1202: Situado en el piso doce del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 237.41 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados

aproximada de 275.46 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 33 y 1 punto de partida del plano PH-13. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 291.42 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 1302: Situado en el piso trece del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 235.09 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 34 al 87 y 34 punto de partida del plano PH-13. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 248.56 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 1401: Situado en el piso catorce del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 274.71 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 35 y 1 punto de partida del plano PH-14. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 291.42 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 1402: Situado en el piso catorce del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 235.14 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 36 al 86 y 36 punto de partida del plano PH-14. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 248.56 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 1501: Situado en el piso quince del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 275.59 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 33 y 1 punto de partida del

plano PH-15. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 291.42 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 1502: Situado en el piso quince del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 237.79 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 34 al 89 y 34 punto de partida del plano PH-15. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 251.08 metros cuadrados. Este apartamento incluye un cuarto útil, comprendido dentro de la anterior descripción. ----------

APARTAMENTO No. 1601: Situado en el piso dieciséis del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 275.67 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 33 y 1 punto de partida del plano PH-16. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 291.42 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 1602: Situado en el piso dieciséis del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 235.09 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 34 al 87 y 34 punto de partida del plano PH-16. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 248.56 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 1701: Situado en el piso diecisiete del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 277.90 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados

aproximada de 235.09 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 38 al 91 y 38 punto de partida del plano PH-17. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 248.56 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 1801: Situado en el piso dieciocho del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 275.46 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 33 y 1 punto de partida del plano PH-18. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 291.42 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 1802: Situado en el piso dieciocho del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 235.89 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 34 al 89 y 34 punto de partida del plano PH-18. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 248.56 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 1901: Situado en el piso diecinueve del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 275.46 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 33 y 1 punto de partida del plano PH-19. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 291.42 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 1902: Situado en el piso diecinueve del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 235.91 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 34 al 89 y 34 punto de partida del

plano PH-19. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 248.56 metros cuadrados. ----

APARTAMENTO No. 2001: Situado en el piso veinte del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 275.82 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 35 y 1 punto de partida del plano PH-20. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 291.42 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 2002: Situado en el piso veinte del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 235.09 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 36 al 87 y 36 punto de partida del plano PH-20. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 248.56 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 2101: Situado en el piso veintiuno del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 270.21 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 al 35 y 1 punto de partida del plano PH-21. El área bruta construida aproximada de este apartamento es de 286.08 metros cuadrados. ----------

APARTAMENTO No. 2102: Situado en el piso veintiuno del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.60 metros y un área privada construida aproximada de 235.65 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 36 al 91 y 36 punto de partida del

plano PH – 23, para el segundo nivel. Dentro de este apartamento se incluye el cuarto de ropas situado en el mismo piso veintidós, cuyos linderos y área están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 38 al 51 y 38 punto de partida del plano PH – 22. Tiene un área privada aproximada total, incluyendo el cuarto de ropas, de 537.57 metros cuadrados discriminada así: Área privada construida aproximada 368.30 metros cuadrados, área libre aproximada 169.27 metros cuadrados (incluye jardines, solarium, jacuzzi, terrazas y salón). El área bruta construida aproximada de la parte cubierta de este apartamento es de 393.33 metros cuadrados. ----------

ARTÍCULO 9o.: CUERPO CIERTO. Todas las áreas y alturas indicadas en la descripción de los bienes privados son aproximadas, y por tanto, las negociaciones que se hagan sobre estos bienes, se entienden realizadas como cuerpos ciertos.----------

CAPÍTULO IV

DE LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO 10o.: DEFINICIÓN. Se entienden por bienes comunes los bienes, elementos y zonas del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL** pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes de dominio particular, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes privados.----------

ARTÍCULO 11o.: INSEPARABILIDAD. El derecho de cada propietario sobre los bienes de dominio común es inseparable del dominio particular sobre el inmueble de su propiedad, de manera que siempre se entenderá comprendido en toda transferencia, gravamen, demanda o arrendamiento de este último, y no podrán efectuarse actos en relación con los bienes de dominio común separadamente del bien privado al que acceden. ----------

ARTÍCULO 12o.: DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. Los bienes comunes son los siguientes, sin que la enumeración sea taxativa:----------

1. El lote de terreno sobre el cual se levanta el edificio, descrito y alinderado en el

numeral primero del preámbulo de este reglamento.----------

2. El subsuelo correspondiente al lote y todas las instalaciones realizadas en él, para los servicios generales del Edificio.----------

3. Los muros perimetrales que constituyen las fachadas principales o de simple cerramiento, en toda su altura, ésto es, los muros que cierran la edificación por todos los costados, y las ventanas y vidrieras hacia el exterior. ----------

4. Las fundaciones, muros de contención, columnas, vigas y losas que conforman la estructura. ----------

5. Las cubiertas del Edificio. ----------

6. Las redes e instalaciones de gas, acueducto, alcantarillado y teléfono, desde el punto de conexión a las redes de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. y hasta el punto donde se dividen para cada apartamento, y las redes e instalaciones de energía, desde la subestación eléctrica y hasta el punto donde se dividen para cada apartamento. ----------

7. Las instalaciones para recepción, conducción y disposición de aguas lluvias, tales como canoas, bajantes, cajas, etc., incluyendo las partes de ellas que están situadas dentro del volumen correspondiente a los bienes de dominio particular.---

8. Las instalaciones para el sistema de aguas negras, como tuberías, bajantes, alcantarillados y demás accesorios, incluyendo las partes de ellas situadas dentro del volumen correspondiente a los bienes de dominio particular. ----------

9. Los buitrones. ----------

10. Las zonas de circulación vehicular y peatonal.----------

11. El cuarto de basura. ----------

12. La planta eléctrica de emergencia.----------

13. El cuarto de los empleados de la copropiedad, que incluye el vestier y el servicio sanitario, la oficina para la administración y el útil, bienes todos éstos situados en el primer piso. ----------

14. El espacio entre algunos parqueaderos

20. Dos ascensores, el foso de cada uno y el cuarto de máquinas.----------

21. La red contra incendio y los gabinetes de la misma.----------

22. Los shutes de basuras. ----------

23. Los cuartos de aseo. ----------

24. El cuarto de gabinetes. ----------

25. Los muros que separan los bienes de dominio particular de los bienes comunes. ----------

26. Los tanques de agua y las bombas situados en el nivel O.N. 1745.21 y los tanques de agua y las bombas situados en la cubierta del Edificio.----------

27. Los parqueaderos de visitantes.----------

28. La piscina, la zona de playa de la piscina, el solárium, el cuarto técnico de la piscina y el de químicos. ----------

29. El baño turco, los servicios sanitarios y las duchas.----------

30. El salón social.----------

31. El depósito situado en el nivel 1819.62.----------

32. Las zonas verdes (incluyendo los taludes) y los jardines.----------

33. La vía situada entre el puente de la quebrada La Cuenca y el cerramiento del Edificio. ----------

34. Los servicios de alumbrado de las zonas comunes, con sus lámparas y bombillos.----------

35. Las instalaciones para el riego y aseo de las zonas comunes.----------

PARÁGRAFO PRIMERO: La operación y mantenimiento del tramo C51 - C52 de la red de aguas residuales, por tratarse de una red interna que es sólo del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL,** ya que no recibe contribuciones externas, será de cargo de los copropietarios del edificio en forma proporcional a los coeficientes de copropiedad y de participación en las expensas comunes que se fijan en el artículo 26o. de este reglamento.----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: La operación y mantenimiento del tramo C1 - C2 y C2 - B1 de la red de aguas lluvias, por tratarse de una red interna que es sólo del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL,** ya que no recibe

contribuciones externas, será de cargo de los copropietarios del edificio en forma proporcional a los coeficientes de copropiedad y de participación en las expensas comunes que se fijan en el artículo 26o. de este reglamento.----------

ARTÍCULO 13o.: BIENES COMUNES ESENCIALES. Son bienes comunes esenciales los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.----------

En el **EDIFICIO BASILEA – PROPIEDAD HORIZONTAL** se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de los bienes privados o de dominio particular, las instalaciones generales de servicios públicos y las losas que sirven de cubierta en el último nivel, excepto aquéllas que sean área libre privada del apartamento No. 2201. En caso de duda sobre el carácter esencial o no de un bien común decidirá la Asamblea General.----------

ARTÍCULO 14o.: INALIENABILIDAD DE LOS BIENES COMUNES. Los bienes comunes, mientras conserven este carácter, son inalienables e inembargables separadamente de los bienes de dominio particular. Previa autorización de las autoridades municipales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes o porcentajes de copropiedad, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica **EDIFICIO BASILEA – PROPIEDAD HORIZONTAL.** ----------

ARTÍCULO 15o.: BIENES COMUNES MUEBLES E INMUEBLES POR DESTINACIÓN O POR ADHERENCIA, NO ESENCIALES. No se aplicarán las normas antes previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles e

reforma a este reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de Propietarios y las aprobaciones que haya sido indispensables obtener de las autoridades municipales competentes, de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de instrumentos públicos. ----------

ARTÍCULO 17o.: 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 de dominio particular, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes de dominio particular que por su localización puedan disfrutarlos. Los accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como las áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. ----------

PARÁGRAFO: RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los propietarios de los bienes de dominio particular a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a: ----------

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

2. No cambiar su destinación. ----------

3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo. ----------

4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, si la Asamblea General decidiere cobrar por ello. ----------

PARÁGRAFO: Las mejoras necesarias no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3o. del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del Edificio.----------

ARTÍCULO 18o.: ASIGNACIÓN DE UN BIEN COMÚN AL USO EXCLUSIVO DEL

PROPIETARIO DEL APARTAMENTO No. 2102. Al propietario del Apartamento No. 2102 se le asigna el uso exclusivo de la parte de la losa que en el piso veintidós forma la cubierta del Edificio y que aparece señalada en el plano PH - 22 que se protocoliza con esta escritura con la convención = = =. Esta zona se destinará para la ubicación de la unidad condensadora del aire acondicionado del mencionado apartamento No. 2102. El propietario de este apartamento deberá hacerse cargo del sostenimiento de la zona común cuyo uso exclusivo se le ha asignado, así como de las reparaciones a que haya lugar como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor, de sus empleados o visitantes, o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo. Como el uso exclusivo de esta zona es un derecho que se ha concedido en este reglamento de propiedad horizontal, no habrá lugar al pago de compensaciones económicas por dicho uso exclusivo.----------

---

ARTÍCULO 19o.: MODIFICACIONES A LOS BIENES COMUNES. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del **FIDEICOMISO BASILEA**, se reserva el derecho de introducir a los bienes comunes las modificaciones que fueren necesarias para el funcionamiento del Edificio o las que exigiere el municipio de Medellín.----------

ARTÍCULO 20o.: ZONA DE SERVIDUMBRE. Los espacios de los apartamentos por donde vayan tuberías, redes y ductos se consideran zonas de servidumbre para la conducción de éstos. ----------

ARTÍCULO 21o.: SOSTENIMIENTO, REPARACIÓN, CONSERVACIÓN Y REPOSICIÓN DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES. El sostenimiento, la reparación, la conservación, la reposición y la administración de los bienes y servicios comunes serán de cargo de los propietarios de todos los bienes de dominio particular del Edificio, en forma proporcional a los coeficientes de copropiedad y de participación en las expensas comunes que se fijan en el artículo

ARTÍCULO 23o.: CRITERIO DE INTERPRETACIÓN. Se consideran en general como bienes comunes todos aquellos elementos, dependencias o instalaciones sobre los cuales ninguno de los propietarios puede invocar derecho exclusivo, por no haberles sido enajenados de manera expresa con el carácter de bienes de dominio particular.----------

CAPÍTULO V

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

Y DE PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES

ARTÍCULO 24o.: COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y DE PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES. Sobre los bienes comunes cada uno de los propietarios de los bienes privados o de dominio particular tiene derechos en proporción a un coeficiente o porcentaje de copropiedad que le corresponde a su bien de dominio particular, derecho que es inseparable del dominio, uso y goce del respectivo inmueble. ----------

---

Este coeficiente o porcentaje, además de fijar el factor de participación en la copropiedad, se utilizará para hacer la distribución 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 Edificio y como base para establecer el número de votos que corresponde a cada propietario en la Asamblea General. ----------

PARÁGRAFO: En todo acto de disposición o gravamen de un bien de dominio particular se entenderá incluido el coeficiente de copropiedad y de participación en las expensas comunes, aunque no se diga expresamente y sin que sea permitido pactar lo contrario. ----------

ARTÍCULO 25o.: FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES. Los coeficientes o porcentajes de copropiedad y de participación en las expensas comunes se han establecido según la proporcionalidad del área privada de cada bien de dominio particular, con relación a la suma de las áreas privadas de todos los bienes de

dominio particular. Por la existencia en el Edificio de áreas privadas descubiertas y de parqueaderos y cuartos útiles se han ponderado estas áreas, tal como lo permite el artículo 26o. de la ley 675 de 2001. Para tal efecto se ha estimado:----------

1. Que el metro cuadrado de área libre (descubierta) de apartamento equivale a un diez por ciento (10%) del metro cuadrado de área privada construida de apartamento; ----------

2. Que el metro cuadrado de parqueadero cubierto y de cuarto útil equivale a un treinta por ciento (30%) del metro cuadrado de área privada construida de apartamento. Se exceptúan de esta ponderación los cuartos útiles que se enuncian en el numeral siguiente. ----------

---

3. Que el metro cuadrado de los cuartos útiles situados del quinto piso hacia arriba, equivale al cien por ciento (100%) del metro cuadrado de área privada construida de apartamento. A estos cuartos útiles no se les pondera su área porque varios cuartos útiles de los que en el diseño inicial del edificio iban en estos pisos fueron integrados al apartamento contiguo, quedando su área comprendida dentro del área del apartamento. Sería inequitativo que a los cuartos útiles que se integraron al apartamento no se les pondere su área, por estar comprendida dentro del área del apartamento, y que a los que no se integraron si se les pondere. Por eso se decidió no ponderar el área de estos cuartos útiles, de manera que tanto los que quedaron integrados como los que no se integraron tengan el mismo tratamiento. ----------

Los coeficientes se calcularon dividiendo el área ponderada de cada bien de dominio particular por el área ponderada total del Edificio y multiplicando la cifra resultante o sea el cociente, por cien (100).----------

ARTÍCULO 26o.: DETALLE DE LOS COEFICIENTES O PORCENTAJES. Los coeficientes o porcentajes de copropiedad y de participación en los gastos de

	M2	M2		
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 01011	16,40	16,40	4,92	0,049
PARQUEADERO No. 01012	12,22	12,22	3,66	0,037
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 01013	17,94	17,94	5,38	0,054
PARQUEADERO No. 01014	12,46	12,46	3,73	0,037
PARQUEADERO No. 01015	12,14	12,14	3,64	0,036
PARQUEADERO No. 01016	13,06	13,06	3,91	0,039
PARQUEADERO No. 01017	11,76	11,76	3,52	0,035
PARQUEADERO No. 01018	11,74	11,74	3,52	0,035
PARQUEADERO No. 01019	12,80	12,80	3,84	0,038
PARQUEADERO No. 01020	14,57	14,57	4,37	0,044
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 01022	17,98	17,98	5,39	0,054
PARQUEADERO No. 01023	12,00	12,00	3,60	0,036
PARQUEADERO No. 01024	13,34	13,34	4,00	0,040
PARQUEADERO No. 01025	11,76	11,76	3,52	0,035
PARQUEADERO No. 01026	11,73	11,73	3,51	0,035
PARQUEADERO No. 01027	12,58	12,58	3,77	0,038
PARQUEADERO No. 01028	12,00	12,00	3,60	0,036
PARQUEADERO No. 01029	12,00	12,00	3,60	0,036
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 01030	20,42	20,42	6,12	0,061
PARQUEADERO No. 02001	19,96	19,96	5,98	0,060
PARQUEADERO No. 02002	14,88	14,88	4,46	0,045
PARQUEADERO No. 02003	14,88	14,88	4,46	0,045
PARQUEADERO No. 02004	17,92	17,92	5,37	0,054
PARQUEADERO No. 02005	17,92	17,92	5,37	0,054
PARQUEADERO No. 02006	17,92	17,92	5,37	0,054
PARQUEADERO No. 02007	24,37	24,37	7,31	0,073
PARQUEADERO No. 02008	24,44	24,44	7,33	0,073
PARQUEADERO No. 02009	24,57	24,57	7,37	0,073

INMUEBLE	A.PRIV. CONST. APROX. M2	ÁREA LIBRE APROX. M2	A.TOTAL APROX. M2	A.PONDE-RADA M2	COEFI-CIENTE
PARQUEADERO No. 02010	21,34		21,34	6,40	0,064
PARQUEADERO No. 02011	24,23		24,23	7,26	0,072
PARQUEADERO No. 02012	26,22		26,22	7,86	0,078
PARQUEADERO No. 02013	21,34		21,34	6,40	0,064
PARQUEADERO No. 02014	32,34		32,34	9,70	0,097
PARQUEADERO No. 02015	17,14		17,14	5,14	0,051
PARQUEADERO No. 02016	11,50		11,50	3,45	0,034
PARQUEADERO No. 02017	14,14		14,14	4,24	0,042
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02018	19,30		19,30	5,79	0,058
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02019	19,76		19,76	5,92	0,059
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02021	16,70		16,70	5,01	0,050
PARQUEADERO No. 02022	12,22		12,22	3,66	0,037
PARQUEADERO No. 02023	12,37		12,37	3,71	0,037
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02024	15,96		15,96	4,78	0,048
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02025	14,84		14,84	4,45	0,044
PARQUEADERO No. 02026	12,46		12,46	3,73	0,037
PARQUEADERO No. 02027	12,14		12,14	3,64	0,036
PARQUEADERO No. 02028	13,06		13,06	3,91	0,039
PARQUEADERO No. 02029	11,76		11,76	3,52	0,035
PARQUEADERO No. 02030	11,74		11,74	3,52	0,035

	M2	M2		
PARQUEADERO No. 02036	13,34	13,34	4,00	0,040
PARQUEADERO No. 02037	11,76	11,76	3,52	0,035
PARQUEADERO No. 02038	11,73	11,73	3,51	0,035
PARQUEADERO No. 02039	12,58	12,58	3,77	0,038
PARQUEADERO No. 02040	12,00	12,00	3,60	0,036
PARQUEADERO No. 02041	12,00	12,00	3,60	0,036
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02042	17,21	17,21	5,16	0,052
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02044	16,10	16,10	4,83	0,048
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 02045	16,36	16,36	4,90	0,049
PARQUEADERO No. 02046	16,21	16,21	4,86	0,048
PARQUEADERO No. 03001	24,43	24,43	7,32	0,073
PARQUEADERO No. 03002	24,43	24,43	7,32	0,073
PARQUEADERO No. 03003	24,43	24,43	7,32	0,073
PARQUEADERO No. 03004	21,35	21,35	6,40	0,064
PARQUEADERO No. 03005	24,20	24,20	7,26	0,072
PARQUEADERO No. 03006	26,19	26,19	7,85	0,078
PARQUEADERO No. 03007	21,31	21,31	6,39	0,064
PARQUEADERO No. 03008	30,90	30,90	9,27	0,092
PARQUEADERO No. 03009	15,94	15,94	4,78	0,048
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03010	20,14	20,14	6,04	0,060
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03011	21,73	21,73	6,51	0,065
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03012	19,59	19,59	5,87	0,059
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03013	19,82	19,82	5,94	0,059
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03015	16,70	16,70	5,01	0,050
PARQUEADERO No. 03016	12,22	12,22	3,66	0,037
PARQUEADERO No. 03017	12,37	12,37	3,71	0,037
PARQUEADERO No. 03018	13,40	13,40	4,02	0,040
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03019	17,40	17,40	5,22	0,052
PARQUEADERO No. 03020	12,46	12,46	3,73	0,037

INMUEBLE	A.PRIV. CONST. APROX. M2	ÁREA LIBRE APROX. M2	A.TOTAL APROX. M2	A.PONDE-RADA M2	COEFI-CIENTE
PARQUEADERO No. 03021	12,14		12,14	3,64	0,036
PARQUEADERO No. 03022	13,06		13,06	3,91	0,039
PARQUEADERO No. 03023	11,76		11,76	3,52	0,035
PARQUEADERO No. 03024	11,74		11,74	3,52	0,035
PARQUEADERO No. 03025	12,80		12,80	3,84	0,038
PARQUEADERO No. 03026	14,57		14,57	4,37	0,044
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03028	18,10		18,10	5,43	0,054
PARQUEADERO No. 03029	12,00		12,00	3,60	0,036
PARQUEADERO No. 03030	13,34		13,34	4,00	0,040
PARQUEADERO No. 03031	11,76		11,76	3,52	0,035
PARQUEADERO No. 03032	11,73		11,73	3,51	0,035
PARQUEADERO No. 03033	12,58		12,58	3,77	0,038
PARQUEADERO No. 03034	12,00		12,00	3,60	0,036
PARQUEADERO No. 03035	12,00		12,00	3,60	0,036
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03036	20,50		20,50	6,15	0,061
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03037	16,10		16,10	4,83	0,048
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 03038	16,89		16,89	5,06	0,050
PARQUEADERO No. 03039	16,38		16,38	4,91	0,049
PARQUEADERO No. 04004	24,43		24,43	7,32	0,073
PARQUEADERO No. 04005	24,43		24,43	7,32	0,073

	M2	M2		
PARQUEADERO No. 04010	21,34	21,34	6,40	0,064
PARQUEADERO No. 04011	30,95	30,95	9,28	0,093
PARQUEADERO No. 04012	16,42	16,42	4,92	0,049
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 04013	20,14	20,14	6,04	0,060
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 04014	21,73	21,73	6,51	0,065
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 04015	19,59	19,59	5,87	0,059
PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL No. 04016	20,60	20,60	6,18	0,062
CUARTO ÚTIL No. 01001	3,11	3,11	0,93	0,009
CUARTO ÚTIL No. 01002	3,00	3,00	0,90	0,009
CUARTO ÚTIL No. 01003	4,35	4,35	1,30	0,013
CUARTO ÚTIL No. 01004	4,21	4,21	1,26	0,013
CUARTO ÚTIL No. 01005	6,05	6,05	1,81	0,018
CUARTO ÚTIL No. 01006	8,78	8,78	2,63	0,026
CUARTO ÚTIL No. 01007	3,04	3,04	0,91	0,009
CUARTO ÚTIL No. 01008	2,93	2,93	0,87	0,009
CUARTO ÚTIL No. 01009	3,04	3,04	0,91	0,009
CUARTO ÚTIL No. 01010	2,45	2,45	0,73	0,007
CUARTO ÚTIL No. 01021	8,80	8,80	2,64	0,026
CUARTO ÚTIL No. 02020	2,72	2,72	0,81	0,008
CUARTO ÚTIL No. 02033	9,44	9,44	2,83	0,028
CUARTO ÚTIL No. 02043	2,82	2,82	0,84	0,008
CUARTO ÚTIL No. 03014	2,72	2,72	0,81	0,008
CUARTO ÚTIL No. 03027	9,44	9,44	2,83	0,028
CUARTO ÚTIL No. 04003	2,52	2,52	0,75	0,007
CUARTO ÚTIL No. 04017	6,09	6,09	1,82	0,018
CUARTO ÚTIL No. 04018	7,83	7,83	2,34	0,023
CUARTO ÚTIL No. 04019	2,90	2,90	0,87	0,009
CUARTO ÚTIL No. 05003	2,35	2,35	2,35	0,023
CUARTO ÚTIL No. 06003	2,35	2,35	2,35	0,023

INMUEBLE	A.PRIV. CONST. APROX. M2	ÁREA LIBRE APROX. M2	A.TOTAL APROX. M2	A.PONDE-RADA M2	COEFI-CIENTE
CUARTO ÚTIL No. 07003	1,86		1,86	1,86	0,018
CUARTO ÚTIL No. 07004	1,72		1,72	1,72	0,017
CUARTO ÚTIL No. 08003	1,59		1,59	1,59	0,016
CUARTO ÚTIL No. 08004	1,72		1,72	1,72	0,017
CUARTO ÚTIL No. 09004	1,66		1,66	1,66	0,017
CUARTO ÚTIL No. 10003	2,35		2,35	2,35	0,023
CUARTO ÚTIL No. 11003	2,35		2,35	2,35	0,023
CUARTO ÚTIL No. 11004	2,52		2,52	2,52	0,025
CUARTO ÚTIL No. 13003	2,35		2,35	2,35	0,023
CUARTO ÚTIL No. 13004	2,52		2,52	2,52	0,025
CUARTO ÚTIL No. 14003	2,35		2,35	2,35	0,023
CUARTO ÚTIL No. 14004	2,52		2,52	2,52	0,025
CUARTO ÚTIL No. 15003	2,35		2,35	2,35	0,023
CUARTO ÚTIL No. 16003	2,35		2,35	2,35	0,023
CUARTO ÚTIL No. 16004	2,52		2,52	2,52	0,025
CUARTO ÚTIL No. 17004	2,52		2,52	2,52	0,025
CUARTO ÚTIL No.18003	2,35		2,35	2,35	0,023
CUARTO ÚTIL No. 18004	1,72		1,72	1,72	0,017
CUARTO ÚTIL No.19003	2,35		2,35	2,35	0,023
CUARTO ÚTIL No. 19004	1,75		1,75	1,75	0,017
CUARTO ÚTIL No. 20003	1,94		1,94	1,94	0,019

	M2	M2			
CUARTO ÚTIL No. 22003	2,37		2,37	2,37	0,024
APARTAMENTO No. 0402	248,65	189,33	437,98	267,58	2,666
APARTAMENTO No. 0501	280,77	236,84	517,61	304,45	3,033
APARTAMENTO No. 0502	237,52		237,52	237,52	2,366
APARTAMENTO No. 0601	275,46		275,46	275,46	2,744
APARTAMENTO No. 0602	237,52		237,52	237,52	2,366
APARTAMENTO No. 0701	275,89		275,89	275,89	2,749
APARTAMENTO No. 0702	235,53		235,53	235,53	2,346
APARTAMENTO No. 0801	276,30		276,30	276,30	2,753
APARTAMENTO No. 0802	235,56		235,56	235,56	2,347
APARTAMENTO No. 0901	278,01		278,01	278,01	2,770
APARTAMENTO No. 0902	235,60		235,60	235,60	2,347
APARTAMENTO No. 1001	275,87		275,87	275,87	2,748
APARTAMENTO No. 1002	237,52		237,52	237,52	2,366
APARTAMENTO No. 1101	275,46		275,46	275,46	2,744
APARTAMENTO No. 1102	234,84		234,84	234,84	2,340
APARTAMENTO No. 1201	277,94		277,94	277,94	2,769
APARTAMENTO No. 1202	237,41		237,41	237,41	2,365
APARTAMENTO No. 1301	275,46		275,46	275,46	2,744
APARTAMENTO No. 1302	235,09		235,09	235,09	2,342
APARTAMENTO No. 1401	274,71		274,71	274,71	2,737
APARTAMENTO No. 1402	235,14		235,14	235,14	2,343
APARTAMENTO No. 1501	275,59		275,59	275,59	2,746
APARTAMENTO No. 1502	237,79		237,79	237,79	2,369
APARTAMENTO No. 1601	275,67		275,67	275,67	2,746
APARTAMENTO No. 1602	235,09		235,09	235,09	2,342
APARTAMENTO No. 1701	277,90		277,90	277,90	2,769
APARTAMENTO No. 1702	235,09		235,09	235,09	2,342
APARTAMENTO No. 1801	275,46		275,46	275,46	2,744

INMUEBLE	A.PRIV. CONST. APROX. M2	ÁREA LIBRE APROX. M2	A.TOTAL APROX. M2	A.PONDE-RADA M2	COEFI-CIENTE
APARTAMENTO No. 1802	235,89		235,89	235,89	2,350
APARTAMENTO No. 1901	275,46		275,46	275,46	2,744
APARTAMENTO No. 1902	235,91		235,91	235,91	2,350
APARTAMENTO No. 2001	275,82		275,82	275,82	2,748
APARTAMENTO No. 2002	235,09		235,09	235,09	2,342
APARTAMENTO No. 2101	270,21		270,21	270,21	2,692
APARTAMENTO No. 2102	235,65		235,65	235,65	2,348
APARTAMENTO No. 2201	368,30	169,27	537,57	385,22	3,838
TOTAL	11374,18	595,44	11969,62	10037,55	100,000

ARTÍCULO 27o.: MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes, en los siguientes eventos:----------

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. ----------

2. Cuando el Edificio se adicione con nuevos bienes de dominio particular producto de la desafectación de un bien común para construir sobre él más bienes de dominio particular o de la adquisición de otros bienes que se anexen al Edificio.

3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Edificio.

Administración deberán elaborar un presupuesto de ingresos y de gastos, calculando el valor probable de las expensas que se hayan de causar; en el presupuesto de ingresos se incluirá el superávit liquidado en el período anterior y los aprovechamientos de cualquier índole; y en el de gastos, el déficit resultante por el mismo período. La diferencia entre ambos presupuestos se distribuirá entre los propietarios de los bienes de dominio particular en forma proporcional a los coeficientes de copropiedad establecidos en el artículo 26o. de este reglamento, teniendo en cuenta además la constitución o incremento del fondo de imprevistos establecido en este reglamento y/o las demás previsiones que consideren necesarias o convenientes. Al elaborar el presupuesto anual de gastos, se deberán tener en cuenta las reservas para el pago de las prestaciones sociales de los empleados de la persona jurídica y las reservas prudentes para atender el pago de obligaciones futuras o de naturaleza contingentes.----------

Copia de este presupuesto deberá estar a disposición de los propietarios durante el término de convocatoria de la Asamblea Ordinaria.----------

2) El Administrador deberá presentar el presupuesto a consideración de la Asamblea Ordinaria que deberá reunirse de conformidad con lo que más adelante se estipula en este mismo reglamento. La aprobación del presupuesto requerirá el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes representados en la reunión.----------

3) Si transcurrido el término fijado en el reglamento para la reunión ordinaria ésta no se hubiere celebrado, no obstante haber sido convocada en la forma estatutaria prevista, o si celebrada no se aprueba presupuesto alguno, regirá provisionalmente el presentado por el Administrador hasta tanto se celebre la Asamblea y se apruebe el presupuesto.----------

En todo caso los propietarios estarán obligados al pago de las cuotas dentro de los plazos previstos por el Consejo de Administración.----------

4) Corresponderá al Consejo de Administración establecer los períodos en los cuales se cobrarán las cuotas correspondientes a los propietarios.----------

5) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primero (1o.) de abril

siguiente a la fecha de la reunión de la asamblea ordinaria y hasta el treinta y uno (31) de marzo subsiguiente. No obstante lo anterior, las cuotas mensuales entre el 1o. de enero y la fecha en que se apruebe el nuevo presupuesto se incrementarán en un porcentaje igual al incremento del índice de precios al consumidor del año anterior.----------

ARTÍCULO 29o.: EXPENSAS COMUNES. Los propietarios están obligados a contribuir al pago de las expensas comunes necesarias. Se entiende por expensas comunes necesarias las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Edificio. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos relacionados con éstos. Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en el presente reglamento.----------

PARÁGRAFO: La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes, se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien de dominio particular, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.--------

ARTÍCULO 30o.: SOLIDARIDAD EN EL PAGO DE EXPENSAS. 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 particular. Igualmente, existirá solidaridad en el pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien de dominio particular, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien de dominio particular, 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

correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. ----------

ARTÍCULO 31o.: CUOTAS EXTRAORDINARIAS. La Asamblea General podrá decretar cuotas extraordinarias cuando los recursos del fondo de imprevistos sean insuficientes para atender las expensas que puedan generar dicha cuota. 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 32o.: INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a la tasa máxima permitida por la ley (en la actualidad, una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera), sin perjuicio de que la Asamblea General establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en la copropiedad.----------

PARÁGRAFO: La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.----------

ARTÍCULO 33o.: IMPUTACIÓN DE PAGOS. Los pagos hechos por los copropietarios se aplicarán 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 34o.: PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el Administrador para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como

anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el Administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en el presente reglamento. ----

PARÁGRAFO: Los propietarios morosos no tendrán derecho a algunos servicios comunes, a criterio del Consejo de Administración. ----------

CAPÍTULO VII

IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES, SERVICIOS PÚBLICOS Y SEGUROS

ARTÍCULO 35o.: IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS. El pago de los impuestos, las tasas, las contribuciones y los servicios públicos correspondientes a cada bien de dominio particular, serán de cargo del respectivo propietario como si se tratara de predios aislados. ----------

Los servicios públicos correspondientes a los bienes comunes se pagarán por todos los propietarios del Edificio de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y de participación en las expensas comunes.----------

ARTÍCULO 36o.: SEGUROS. El Edificio debe ser asegurado contra los riesgos de incendio y terremoto, por cuantía que fijará la Asamblea de Propietarios, teniendo en cuenta su valor de reconstrucción; al hacerlo, también podrá ordenar el cubrimiento contra otros riesgos, entre ellos el de actos malintencionados de terceros y el de responsabilidad civil. Si la Asamblea no fija la cuantía, corresponderá determinarla al Consejo de Administración y, si tampoco éste lo hiciere, el Administrador cuidará siempre de mantener vigentes y renovar los

de las partes afectadas por el siniestro, en los casos en que ésta sea procedente. Si la indemnización no alcanzare para la reconstrucción total de los daños causados y la destrucción o deterioro fuere superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Edificio, la Asamblea, con una mayoría del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, decidirá si decreta una cuota extraordinaria para completar la reconstrucción. Si no se aprobare la contribución extraordinaria, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios del Edificio de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, previa la remoción de escombros.----

CAPÍTULO VIII

REPARACIONES Y REFORMAS

ARTÍCULO 37o.: REPARACIÓN A CARGO DE CADA PROPIETARIO. Las reparaciones de cada bien de dominio particular serán de cargo del respectivo propietario, incluyendo la respectiva puerta de acceso, las redes de servicios públicos ubicadas dentro su bien privado, y el revestimiento y enlucimiento de los muros comunes que den al interior del mismo. La reposición de vidrios será tenida como expensa común y por tanto de cargo de todos los copropietarios, en cuanto sea ocasionado por fuerza mayor o caso fortuito o por motivos de limpieza o mantenimiento general a cargo del personal de Administración, o por trabajos ordenados por ésta; pero los que se reemplacen en tales bienes por cualquiera otro causa, serán de cargo de su propietario, y al hacerla, la reposición deberá hacerse por vidrios en todo iguales a los existentes en el edificio, para no romper la armonía de la fachada.----------

Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en su bien privado, las reparaciones que de omitirse puedan causar perjuicio a los bienes comunes o a los demás bienes privados o de dominio particular, y responderá por los daños y perjuicios que su omisión irrogue. Las reparaciones por obstrucciones o daños en los sistemas generales, como los de conducción o recolección de las aguas lluvias, de las aguas negras, de servicios de agua potable, de energía eléctrica, de teléfono, etc., causados por algunos de los propietarios, sus inquilinos, personas a su cargo o sus dependientes, o por quienes ocupen su bien de dominio particular,

7 700128 124437

a cualquier título, serán de cargo exclusivo del respectivo propietario.----------

PARÁGRAFO PRIMERO: Los propietarios de los apartamentos y cuartos útiles deberán reportar al Administrador cualquier daño que se presente en los bienes comunes ubicados dentro de su bien privado. Si se trata de daños en la estructura, la reparación será de cargo de la copropiedad.----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: El sostenimiento y la reparación derivados del uso normal de las áreas libres privadas, serán de cargo del propietario del respectivo apartamento. Las reparaciones no causadas por su uso normal, tales como impermeabilización y daños estructurales, se tendrán como expensas comunes y como tales serán de cargo de los propietarios de los bienes privados del Edificio de acuerdo con los coeficientes o porcentajes de copropiedad y de participación en las expensas comunes.----------

ARTÍCULO 38o.: APROBACIÓN REFORMAS. Cuando se vayan a efectuar reformas a los bienes privados se deberá cumplir con lo siguiente:----------

1. Está prohibido hacer sótanos o excavaciones.----------

2. Está prohibido dividir cada bien de dominio particular en dos o más unidades.---

3. La obra proyectada no puede comprometer la seguridad y solidez del Edificio.---

4. Los propietarios de los apartamentos Nos. 2102 y 2201 no podrán construir más pisos adicionales.----------

5. Para todas las reformas, el propietario que se proponga adelantarlas deberá obtener la previa aprobación de un Curador Urbano de Medellín.----------

6. Para cualquier clase de reforma el propietario interesado deberá someter los planos y demás documentos pertinentes a la consideración del Consejo de Administración, que deberá aprobarlos si con ellas no se infringe lo previsto en este artículo ni en cualquiera otra disposición legal, estatutaria, reglamentaria o administrativa y siempre y cuando se obtenga la aprobación de la correspondiente autoridad municipal. Si la autorización solicitada implica una reforma a este

hay sobre el salón de su apartamento, siempre que se ciña al diseño de Arco Arquitectura que aparece en el plano "PLANTA DE CUBIERTA Y PÉRGOLA REFORMA 2201" que se protocoliza con esta escritura. El cubrimiento antes previsto no implica modificación alguna en los porcentajes de copropiedad y de participación en gastos. ----------

CAPÍTULO IX

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 39o.: USO DE LOS BIENES PRIVADOS. Los propietarios y sus sucesores a cualquier título, usarán los bienes privados en la forma prevista en este reglamento y, en consecuencia, no los emplearán en nada distinto a lo establecido en él, ni podrán efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios. A iguales limitaciones en el uso y goce de tales bienes, estarán sujetos sus usuarios y tenedores a título distinto del dominio.----------

ARTÍCULO 40o.: USO DE LOS BIENES COMUNES. Los propietarios, poseedores, tenedores a cualquier título y ocupantes de los bienes privados que conforman el Edificio, así como sus trabajadores y dependientes y sus visitantes, podrán servirse de los bienes comunes, siempre y cuando esa utilización sea conforme a la naturaleza y destino ordinario de los bienes, y que se haga con el cuidado y moderación necesaria tendientes a no privar de iguales o similares derechos a los demás, ni a perturbar a éstos en el uso legítimo de los mismos, teniendo en consideración que el destino ordinario de los bienes comunes es el de servir a cada propietario para el ejercicio de sus prerrogativas como dueño de su respectivo bien privado, para el mejor disfrute de éste, pero sin estorbar o impedir el ejercicio de los demás propietarios.----------

PARÁGRAFO: USO DE LOS ASCENSORES. Los ascensores sólo podrán destinarse para el tráfico de personas y de cosas. Queda expresamente prohibido y se considera una falta grave que da lugar a las sanciones previstas en el artículo 91o. de este reglamento, el destinarlos a juegos y el estar llamándolos sin necesidad. Todos los daños que en ellos se causen por no darles su destinación debida, deberán ser pagados por quién los causó. Está además absolutamente prohibido que personas distintas al personal técnico designado por el

Administrador para labores de revisión, mantenimiento, reparación o reposición de equipos, ingresen al foso de los ascensores y a los cuartos de máquinas.---------

---

ARTÍCULO 41o.: DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS. Los propietarios del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL** tienen los siguientes derechos:----------

a) Poseer, disfrutar y disponer de los bienes privados, de acuerdo con la ley y este reglamento; ----------

b) Enajenar, gravar, dar en anticresis o en arrendamiento los bienes privados, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios;----------

c) Servirse de los bienes comunes siempre que lo hagan según el destino ordinario de ellos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios;--------

d) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea, con derecho a voz y voto; y,---

e) Solicitar al Administrador la convocatoria de la Asamblea a reunión extraordinaria, cuando lo estimen conveniente o necesario, como se prevé en este reglamento. ----------

ARTÍCULO 42o.: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. Son obligaciones de los propietarios: ----------

a) Dar a los bienes privados la destinación específica señalada para ellos en este reglamento, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Edificio, o de producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública;------

b) Contribuir puntualmente al pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, en proporción al coeficiente de copropiedad y de participación en las expensas comunes y en la forma y términos aquí establecidos;----------

c) Ejecutar de inmediato las reparaciones en su bien de dominio particular, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del mismo, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba

relacionado con el sostenimiento, mantenimiento, reparación, conservación y reposición de la cubierta del lobby del Edificio, en el caso del apartamento No. 402, y de la fachada del Edificio, en el caso del apartamento No. 2201;----------

e) No enajenar ni conceder el uso de sus bienes de dominio particular a personas de mala conducta o para fines distintos a los previstos en este reglamento;----------

f) Responder solidariamente ante la copropiedad por los daños que en el edificio ocasionen quienes ocupen su bien de dominio particular;----------

g) Poner los mayores cuidados y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta de la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre aquellos;----------

h) Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha, notaría y lugar de otorgamiento de su título de propiedad; ----------

i) Tener registrada en la Administración la dirección de su oficina o residencia, teléfono, apartado de correos y demás datos complementarios de su domicilio;----

j) Asistir cumplidamente a las reuniones de la Asamblea que se convoquen por el Administrador o por el Consejo de Administración, para efectos de desarrollar o emprender actividades u obras que redunden en beneficio de la copropiedad.------

k) Solicitar al Administrador un paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes, cuando pretenda enajenar su bien privado.----------

l) Notificar por escrito al Administrador, cuando vaya a efectuar cualquier trasteo o mudanza; y, ----------

m) Celebrar contratos escritos con las personas a quienes conceda el uso y goce de sus bienes de dominio particular y pactar expresamente con el inquilino u ocupante, a cualquier título, que conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento. ----------

ARTÍCULO 43o.: PROHIBICIONES. Quedan expresamente prohibidos como contrarios a la destinación de los bienes, a los derechos de los demás y a las normas de buena convivencia y vecindad, los siguientes actos:----------

a) Obstruir las puertas, halls y zonas de circulación de manera que se dificulte el

cómodo acceso de personas; ----------

b) Usar los anteriores sitios como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otra finalidad que produzca incomodidad o bullicio;----------

c) Instalar ventas, negocios o almacenar cosas en las zonas comunes.----------

d) Introducir objetos o hacer excavaciones en los pisos, losas, o en los muros, o colocar en ellos sobrecargas excesivas que perjudiquen o amenacen perjudicar la solidez y seguridad del Edificio o que afecten su presentación;----------

e) Almacenar, introducir y conservar o mantener en depósito en los bienes comunes y en los bienes de dominio particular, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades del propietario o del usuario, sustancias húmedas, materias inflamables, explosivas, antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier molestia a los demás ocupantes o que representen peligro para la integridad de la construcción o a la salud de los ocupantes;----------

f) Instalar máquinas o equipos susceptibles de causar daños o que causen molestias a los vecinos, o que perturben el funcionamiento de equipos normales de radio o televisión. También está prohibido instalar antenas de radio o televisión y cables aéreos de conducciones eléctricas o telefónicas o similares, sin autorización del Administrador;----------

g) Permitir que ocupen sus bienes de dominio particular personas de notoria mala conducta o de vida disoluta o desarreglada, o que perturben habitualmente la tranquilidad de los otros propietarios o escandalicen con sus hábitos o acciones;---

h) Destinar sus bienes de dominio particular o los bienes comunes a fines distintos de su objeto o realizar en ellos cualquier actividad contraria a la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad, buen nombre y respetada categoría del edificio y de sus ocupantes; ----------

i) Destinar los bienes de dominio particular a usos fabriles o industriales;----------

j) Introducir modificaciones a la parte externa de las fachadas o a las partes interiores que dan a zonas comunes o pintarlas o decorarlas con tonalidades que

en los de dominio particular basuras o desperdicios, los cuales deberán colocarse sólo en los lugares destinados a ese efecto, y cumpliendo con las normas dictadas por el Administrador; ----------

m) Alojar animales que causen molestias o que perturben a los demás propietarios, o mantenerlos sin las debidas medidas sanitarias o precauciones;-----

n) Se prohíbe expresamente la instalación de puestos de promoción o venta de chance, loterías o rifas; ----------

o) Todo acto u omisión que atente contra la moral, las buenas maneras o el espíritu de sociabilidad o que coarte, moleste o perturbe los derechos de los demás propietarios; ----------

p) Hacer instalaciones eléctricas provisionales o utilizar las permanentes en forma tal que impliquen peligro de incendio;----------

q) Colocar letreros, avisos, carteles, ropas, alfombras, etc., en las paredes, puertas o ventanas externas de los apartamentos, o en las áreas de circulación. Si fuere necesario colocar un aviso en zonas comunes, se requerirá la previa autorización del Consejo de Administración;----------

r) Alterar la tranquilidad de sus vecinos, con voces, cantos y otros ruidos molestos. Las máquinas, aparatos de radio, de sonido, de televisión, de limpieza y de deporte, deberán regularse en su intensidad a fin de que el ruido no trascienda del propio bien de dominio particular en que se utilicen, y si ello resultare imposible por sus características y de imprescindible utilización, ésta se hará en el tiempo estrictamente necesario y en horas que no sean de las normales dedicadas al reposo; y, ----------

s) Los propietarios de los apartamentos Nos. 2102 y 2201, no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura del Edificio con nuevas construcciones. ----

ARTÍCULO 44o.: USO DE LOS PARQUEADEROS. Son normas de obligatorio cumplimiento para los propietarios u ocupantes de los parqueaderos del Edificio las siguientes: ----------

a) Deberá estacionar personalmente su vehículo o por intermedio de recomendado acreditado ante la administración por escrito;----------

b) Cualquier daño que el propietario o recomendado cause a personas y vehículo u otros bienes, será pagado por el propietario. Las diferencias que surjan en razón de estos daños, serán dirimidas por las autoridades competentes;----------

c) Los vehículos deberán dejarse debidamente estacionados y cerrados;----------

d) La velocidad para circulación de vehículos dentro del Edificio, será la mínima posible; ----------

e) Cualquier daño causado deberá ser informado por quien lo causó al Administrador, quien según las circunstancias deberá llamar a las autoridades de tránsito; ----------

f) No se podrán construir en los parqueaderos muros o cualquier clase de obras que demarquen en forma distinta de las señales marcadas en colores;----------

g) No se podrán hacer reparaciones a los vehículos dentro de las áreas destinadas al uso común, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a otro sitio para reparación definitiva;----------

h) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible por considerarlo perjudicial y peligroso para todos los propietarios. Todo dueño de vehículo avisado de que éste escapa gasolina o aceite, deberá retirarlo hasta que su daño haya sido reparado. La violación a esta norma, le hará responsable por los daños que se causen a los demás y originados en este hecho; ----------

i) Queda igualmente prohibido estacionar en los parqueaderos buses, camiones o volquetas y en general, vehículos con capacidad superior a una tonelada;----------

j) No se podrán estacionar los vehículos fuera de las líneas que demarcan su parqueadero; ----------

k) No se podrá cambiar el revestimiento del piso, a menos que se trate de una reforma general; ----------

l) Está prohibido el almacenamiento de muebles, llantas, cajas, electrodomésticos u otros objetos diferentes a vehículos; y, ----------

m) Los parqueaderos de visitantes son para el uso exclusivo de los mismos y no

ARTÍCULO 46o.: EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS. Todas las obligaciones, derechos y demás prescripciones que en virtud de la ley y este reglamento, corresponden a los propietarios regirán igualmente para los nuevos adquirentes, arrendatarios, usuarios u ocupantes de cualquier bien privado, a cualquier título, a quienes el respectivo propietario deberá hacer conocer el contenido de este reglamento. ----------

CAPÍTULO X

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA

ARTÍCULO 47o.: NATURALEZA. La propiedad horizontal **EDIFICIO BASILEA – PROPIEDAD HORIZONTAL** forma una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular que la integran, pero distinta de ellos.----------

ARTÍCULO 48o.: DENOMINACIÓN Y DOMICILIO. La denominación de la persona jurídica será **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL.** Su domicilio es la ciudad de Medellín, departamento de Antioquia, República de Colombia. ----------

ARTÍCULO 49o.: OBJETO. La persona jurídica **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL,** tendrá como objeto cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes y, en general, ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles de dominio particular. En el desarrollo de su objeto podrá ejercer las siguientes actividades:----------

a) Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos necesarios o convenientes para el mejor funcionamiento de la copropiedad.----------

b) Adquirir, gravar, limitar, explotar y enajenar toda clase de bienes muebles e inmuebles. La facultad de enajenar bienes comunes inmuebles sólo podrá ejercerse previa la desafectación de la calidad común de dichos bienes de conformidad con lo previsto en los artículos 14o. y 16o. de este reglamento.--------

PARÁGRAFO: En ningún caso la persona jurídica podrá garantizar obligaciones de terceras personas.----------

ARTÍCULO 50o.: PATRIMONIO. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por:----------

a) Las sumas de dinero que deben pagar los propietarios de los bienes de dominio particular por concepto de cuotas ordinarias o extraordinarias, multas e intereses.----------

b) Los ingresos provenientes de la inversión de los fondos de la persona jurídica.

c) El fondo de imprevistos. ----------

d) En general por todos los bienes corporales o incorporales que adquiera a cualquier título en desarrollo de su objeto.----------

ARTÍCULO 51o.: FONDO DE IMPREVISTOS. La persona jurídica deberá tener un fondo para atender 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, según decisión que al respecto tome la Asamblea, y con los demás ingresos que la Asamblea considere pertinentes. La Asamblea 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. ----------

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

ARTÍCULO 52o.: RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS. Los propietarios de los bienes de dominio particular responderán en forma subsidiaria, conjunta y divisible con la persona jurídica **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, por las obligaciones a cargo de ésta. La divisibilidad de la responsabilidad será a prorrata de los coeficientes de copropiedad y de participación en las expensas que corresponda a cada bien. Responderán en la misma forma en los eventos de responsabilidad civil extracontractual que vinculen

horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: ----------

1. La destrucción o el deterioro total del Edificio, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la misma, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con lo previsto más adelante en el artículo 57o. de este reglamento.----------

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos. ----------

3. La orden de autoridad judicial o administrativa. ----------

ARTÍCULO 54o.: PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se extingue por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. ----------

ARTÍCULO 55o.: DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el capítulo III, título XXXIII del libro cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

ARTÍCULO 56o.: LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. Una vez se registre la extinción de la propiedad horizontal según lo dispuesto en los artículos anteriores, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará

como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario.----------

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

Durante el período de liquidación la capacidad jurídica del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL** quedará restringida a la realización de los actos o contratos que fueren necesarios para su inmediata liquidación.----------

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

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

Pagado el pasivo externo, se distribuirá el remanente de los activos entre los copropietarios a prorrata de sus porcentajes de copropiedad. La distribución se hará constar en acta en que se exprese el nombre de los copropietarios, el valor de sus correspondientes porcentajes y la suma de dinero o los bienes que reciba cada uno a título de liquidación. La Asamblea aprobará la liquidación con la mitad mas uno de los porcentajes representados en la reunión, siempre que haya quórum para deliberar. El acta se protocolizará en una notaría de Medellín.---------

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

CAPÍTULO XII

DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO

un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Reconstruido el Edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. ----------

PARÁGRAFO TERCERO: La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. -------

---

CAPÍTULO XIII

DE LOS ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

DE LA PERSONA JURÍDICA

ARTÍCULO 58o.: ORDEN JERÁRQUICO DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN. El órgano supremo de la expresión de la voluntad de la persona jurídica **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, es la Asamblea, quien está jurídicamente facultada para tomar, con el quórum y votación previstos en este reglamento, toda clase de decisiones relativas al régimen de propiedad horizontal y a la persona jurídica. De ella depende el Consejo de Administración y los demás órganos consultivos o asesores que en el futuro puedan crearse. El Administrador está subordinado jerárquicamente al Consejo de Administración y a la Asamblea.----------

SECCIÓN 1a.

DE LA ASAMBLEA

ARTÍCULO 59o.: INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La Asamblea General la constituirán los propietarios de los bienes de dominio particular que conforman el Edificio, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en este reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios tendrán derecho a participar en sus

deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al coeficiente de copropiedad de su respectivo bien, cuando se trate de decisiones de carácter económico. Cuando las decisiones de la Asamblea no tengan contenido económico, cada bien privado tendrá un voto. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Edificio mientras tales acuerdos no sean dejados sin efecto por las autoridades judiciales o por un fallo de un tribunal de arbitramento, o mientras no sean revocados por la misma Asamblea. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: Cada propietario sea persona natural o jurídica, no puede designar más que un solo representante o mandatario para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de bienes de dominio particular que posea en el Edificio. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: No es indispensable para la validez de la Asamblea que a ella asistan el Administrador y el Consejo de Administración, aunque uno y otro tienen el deber de concurrir a toda reunión de la Asamblea. Los miembros del Consejo de Administración, el Administrador, el Revisor Fiscal, si lo hubiere, y los empleados del Edificio, no podrán representar derechos diversos de los suyos o de aquellos cuya representación ejerzan por la ley. ----------

ARTÍCULO 60o.: COMUNEROS. Si un bien de dominio particular y exclusivo perteneciere en comunidad a varias personas, éstas deberán designar una sola persona que represente sus derechos ante los organismos administrativos o ante las autoridades, según el caso. Esta designación se hará por mayoría de los derechos en que estuviere dividido el bien. En el caso de la sucesión ilíquida, los herederos o interesados deberán designar, por mayoría de votos, la persona que debe representarlos. Si en los casos anteriores no se acordare el nombramiento, lo hará el Juez a solicitud de cualquiera interesado. Si hubiere albacea, éste

distinto. Pero esta indivisibilidad del voto no se opone a que el representante o mandatario de varias personas vote en cada caso siguiendo por separado las instrucciones de cada representante o mandante, pero sin fraccionar el voto que corresponda a una sola persona.----------

ARTÍCULO 62o.: REUNIONES. La Asamblea General se reunirá ordinariamente el día del mes de marzo que señale el Administrador, o en su defecto, el Consejo de Administración, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la copropiedad así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal, si lo hubiere, o de un número plural de propietarios de bienes de dominio particular que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. La convocatoria a reuniones extraordinarias deberá hacerse con una antelación no inferior a cinco (5) días calendario.----------

ARTÍCULO 63o.: CONVOCATORIA. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular que conforman el Edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste. ---------

PARÁGRAFO: La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. ----------

ARTÍCULO 64o.: REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la Asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio, el primer día hábil del mes de abril en el salón social a las 6:00 p.m. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de

copropiedad del Edificio, sin perjuicio de lo previsto en el presente reglamento, para efectos de mayorías calificadas.----------

ARTÍCULO 65o.: REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará a la hora siguiente a la de la convocatoria inicial y en el mismo lugar, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sean los coeficientes de copropiedad representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo 63o. deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo. ----------

ARTÍCULO 66o.: REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio los propietarios de bienes de dominio particular o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último evento, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal, si existiere. ----

ARTÍCULO 67o.: VALIDEZ DE REUNIÓN NO PRESENCIAL. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. -

ARTÍCULO 68o.: DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de propietarios de los bienes de dominio particular, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará

adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a aquél en que se concluyó el acuerdo. ----------

ARTÍCULO 70o.: QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que este reglamento de propiedad horizontal exija un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 65o., la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de bienes de dominio particular que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión, si se trata de una decisión de carácter económico, o con el voto favorable de la mitad más uno de los bienes privados representados en la reunión, si la decisión no es de carácter económico. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Edificio. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas. -------

ARTÍCULO 71o.: DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio: ----------

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

2. Imposición de cuotas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. ----------

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. ----------

4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien

de dominio particular, cuando así lo haya solicitado el propietario. ----------

5. Reforma a este reglamento. ----------

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

7. Reconstrucción del Edificio cuando se haya destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. ----------

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. ----------

9. Adquisición de inmuebles para el Edificio.----------

10. Liquidación y disolución de la persona jurídica. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley. ---------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para reformar el presente reglamento se observará el siguiente procedimiento:----------

1. Las reformas pueden ser adoptadas por la Asamblea bien en reuniones ordinarias o extraordinarias. Si la proposición de reforma se va a presentar a consideración de una asamblea extraordinaria, ésta se convocará observando lo previsto en los artículos 62o. y 63o. para este tipo de reuniones.----------

2. Las decisiones sobre la reforma deberán tomarse por las mayorías previstas en este artículo 71o. ----------

3. El Administrador deberá elevar a escritura pública la reforma y protocolizar con la misma copia auténtica del acta de la Asamblea correspondiente a la reunión en la cual fue aprobada y los planos y licencias de las autoridades municipales en caso de requerirse. La escritura pública deberá inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.----------

ARTÍCULO 72o.: ACTAS. Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria

Administrador debe poner a disposición de los propietarios, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. ----------

En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El Administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. ----------

PARÁGRAFO: Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. ----------

ARTÍCULO 73o.: FUNCIONES DE LA ASAMBLEA. Son funciones de la Asamblea: ----------

a) Reformar el presente reglamento; ----------

b) Elegir los tres (3) miembros principales del Consejo de Administración y sus respectivos suplentes personales; remover libremente las personas nombradas y designar sus reemplazos. Los nombramientos anteriores deberán hacerse aplicando el sistema de cuociente electoral. No podrán hacerse nombramientos parciales de miembros del Consejo de Administración, salvo que la designación se hiciere por unanimidad;----------

c) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos, y acordar las cuotas para atender las expensas ordinarias y extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos cuando fuere el caso; ----------

d) Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año; ----------

e) Resolver los reclamos o controversias que se formulen contra los actos de la propia Asamblea, el Consejo de Administración y el Administrador, lo mismo que los que se presenten contra los propietarios o usuarios de los bienes de dominio particular; ----------

7 700128 124253

f) Autorizar anualmente la cuantía de los seguros; ----------

g) Aprobar las cuentas anuales que deberá presentar el Administrador, previa revisión del Revisor Fiscal, si lo hubiere;----------

h) Reglamentar, si fuere necesario, la utilización de los bienes comunes; ----------

i) Delegar en el Consejo de Administración y en el Administrador, alguna o varias de las atribuciones que le confieren la ley o el presente reglamento, siempre que ellas sean delegables de acuerdo con su naturaleza y con el régimen de propiedad horizontal; ----------

j) Decidir lo relativo a la administración de los bienes comunes; ----------

k) Aprobar la contratación de seguros diferentes a los establecidos en este reglamento como obligatorios;----------

l) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común;----------

m) Decidir la reconstrucción del Edificio, de conformidad con lo previsto en el presente reglamento; ----------

n) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica;----------

o) Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos; ----------

p) En general, ejercer todas las atribuciones que le correspondan de acuerdo con la ley y con este reglamento. ----------

Expresamente se consideran delegables en el Consejo las atribuciones establecidas en los ordinales h) y j).----------

ARTÍCULO 74o.: IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El Administrador, el Revisor Fiscal, si existiere, y los propietarios de bienes de dominio particular, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a este reglamento de propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la

ARTÍCULO 75o.: COMPOSICIÓN. El Consejo de Administración del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, estará integrado por tres (3) miembros principales y tres (3) suplentes personales elegidos por la Asamblea, quienes durarán en sus cargos por el término de un (1) año, pero podrán ser reelegidos o removidos libremente en cualquier tiempo por la misma Asamblea. Los suplentes reemplazarán a los principales en sus faltas absolutas, temporales o accidentales. Para ser consejero principal o suplente debe tenerse la condición de propietario, gerente o apoderado de las personas propietarias de bienes de dominio particular, o cónyuge o pariente de éstos hasta el segundo grado de consanguinidad, y habitar en el Edificio. En ningún caso podrán ser elegidos para integrar el Consejo de Administración, propietarios o personas que representen a propietarios que al momento de la elección se encuentren en mora en el pago de sus obligaciones para con la Propiedad Horizontal. Si con posterioridad a la elección un Consejero entra en mora superior a sesenta (60) días, automáticamente se suspenderá su calidad hasta que cancele la deuda. ----------

Tampoco podrán ser elegidos para integrar el Consejo de Administración, personas que hayan sido sancionadas con la imposición de multas por el incumplimiento de sus obligaciones no pecuniarias, dentro de un período de doce (12) meses previos a la fecha de elección. Si con posterioridad a la elección un Consejero es sancionado por la comisión de tales faltas, automáticamente se suspenderá su calidad por todo el período para el cual fue designado.----------

ARTÍCULO 76o.: REMUNERACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Mientras la Asamblea no lo decrete expresamente, los servicios del Consejo de Administración no tienen remuneración económica y los miembros de éste actuarán con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todos sus actos.----------

ARTÍCULO 77o.: REUNIONES. El Consejo de Administración se reunirá ordinariamente una vez al mes, los días que él mismo señale y extraordinariamente cuando sea convocado con tal carácter por el Administrador por sí o a solicitud de cualquiera de los miembros principales, o de los suplentes

que estén actuando por ausencia absoluta de los principales. Se entenderá por falta absoluta la inasistencia a tres (3) reuniones consecutivas, el fallecimiento o la renuncia. El Administrador concurrirá a las reuniones del Consejo y tendrá voz en las deliberaciones, pero no tendrá voto, a menos que sea miembro de él. Sin embargo, no es necesaria la asistencia del Administrador para que el Consejo pueda deliberar válidamente.----------

ARTÍCULO 78o.: PRESIDENCIA Y QUÓRUM. Las reuniones del Consejo de Administración serán presididas por el miembro que el mismo Consejo designe y en ellas habrá quórum con la asistencia de tres (3) de sus miembros. Cada miembro tiene derecho a un voto. Las decisiones se adoptarán con el voto favorable de dos (2) de sus miembros.----------

ARTÍCULO 79o.: ACTAS. De las reuniones del Consejo de Administración se levantarán actas completas en un libro destinado para tal efecto, las cuales deberán ser suscritas por el Presidente y el Secretario. En ellas deberán constar los nombres de los concurrentes y los asuntos tratados, aprobados, negados o aplazados. ----------

ARTÍCULO 80o.: FUNCIONES. Son funciones del Consejo de Administración:-----

a) Disponer la convocatoria de la Asamblea a reuniones extraordinarias cuando estime conveniente;----------

b) Dar concepto a la Asamblea sobre el presupuesto general que deberá elaborar el Administrador y absolver las consultas que éste le formulare;----------

c) Cuidar que se cumplan las normas contenidas en este reglamento, las disposiciones de la Asamblea y las suyas propias;----------

d) Nombrar el Administrador y crear los cargos que considere necesarios, con excepción de aquellos cuya designación se reserva la Asamblea, fijar las funciones, darse su propio reglamento y señalar la política administrativa del Edificio; ----------

e) Delegar en el Administrador, por el tiempo que considere conveniente, la

i) Todas las demás que le correspondan de acuerdo con la naturaleza de sus funciones o que estén previstas en este reglamento de propiedad horizontal o las que le delegue la Asamblea.----------

SECCIÓN 3a

DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 81o.: NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. De conformidad con el artículo 50o. de la ley 675 de 2001, el Administrador ejercerá la representación legal de la persona jurídica y la administración del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**. En consecuencia, el Administrador representará judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica, en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen con la actividad normal de la propiedad horizontal y con el objeto de la persona jurídica establecido en el presente reglamento. ----------

Los actos y contratos que el Administrador celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. ----------

PARÁGRAFO: Para efectos de suscribir el contrato de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración. ----------

ARTÍCULO 82o.: DESIGNACIÓN. El Administrador que podrá ser persona natural o jurídica, será designado por el Consejo de Administración para períodos de un (1) año, con facultad para reelegirlo o removerlo libremente en cualquier tiempo. El Administrador desempeñará sus funciones hasta que se produzca una nueva designación.----------

PARÁGRAFO: Si el Administrador es una persona natural se nombrará simultáneamente un suplente que lo reemplazará en sus faltas temporales o

absolutas. Si también faltare el suplente, el Consejo de Administración deberá designar un administrador interino hasta tanto decida hacer nuevos nombramientos en firme.----------

ARTÍCULO 83o.: REMUNERACIÓN. La remuneración a que tenga derecho el Administrador, será fijada anualmente por el Consejo de Administración para todo el ejercicio presupuestal, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos.----------

ARTÍCULO 84o.: CESACIÓN EN EL CARGO. El nombramiento de Administrador es esencialmente revocable, aunque la elección haya sido hecha para un período determinado. Además de cualquiera otra causa legal, el administrador cesa en su cargo por:----------

a) Vencimiento del período;----------

b) Liquidación forzosa;----------

c) Incapacidad legal o estatutaria;----------

d) Abandono evidente del cargo dictaminado por el Consejo de Administración;----

e) Revocatoria expresa del nombramiento que el Consejo de Administración podrá hacer en cualquier momento; y----------

f) Renuncia escrita suya, cuando quede aceptada.----------

ARTÍCULO 85o.: ACTUACIÓN DEL SUPLENTE DEL ADMINISTRADOR. Si el Administrador es una persona natural y cesa en el cargo, corresponden las funciones indicadas en el artículo 87o. al suplente del Administrador, quien las ejercerá mientras no se haya hecho nuevo nombramiento y debida posesión del sucesor en propiedad; si éste no entrare a ejercerlas de inmediato o en un término de dos (2) semanas, después de haber sido notificado por escrito al respecto, por el Administrador saliente o por el Consejo de Administración, se hará nuevo nombramiento en propiedad. En las faltas o inhabilidades temporales o accidentales del Administrador, persona natural, lo reemplazará su suplente, de lo cual debe ser notificado oportunamente el Consejo de Administración.----------

Si el Administrador es una persona jurídica y cesa en el cargo, el Consejo de

rendición de cuentas, y al efecto se firmará un acta por el Administrador que entrega y el Administrador que recibe el cargo, documento que será entregado al Consejo de Administración, al que corresponderá dar el finiquito a quien dejó de ser Administrador. Si el nuevo Administrador no hubiere llenado aún los requisitos de posesión y no pudiere actuar su suplente, el Consejo de Administración será por sí mismo o por un delegado suyo, el que haga el recibo de los fondos, documentos, enseres y cuentas del Administrador que se retira. En ningún caso, ni siquiera en el evento de quedar pendiente alguna reclamación a su favor, tendrá el Administrador derecho de retención sobre fondos, bienes, documentos o enseres de la copropiedad o de la persona jurídica.----------

ARTÍCULO 87o.: FUNCIONES. Son funciones del Administrador:----------

a) Convocar a la Asamblea y al Consejo de Administración, a reuniones ordinarias; convocar a la Asamblea a reuniones extraordinarias; y convocar al Consejo de Administración a reuniones extraordinarias en los casos previstos en el artículo 77o. de estos estatutos.----------

b) Someter a la aprobación de la Asamblea el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto detallado de ingresos y egresos correspondiente al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros, y el cálculo de las cuotas que corresponderían a los propietarios según las normas contenidas en este reglamento.----------

c) Rendir los informes que le solicitaren la Asamblea y el Consejo de Administración.----------

d) Poner en conocimiento de la Asamblea o del Consejo de Administración, según el caso, cualquier hecho que conforme a la ley y al presente reglamento fuere de competencia de uno de estos organismos.----------

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

f) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la copropiedad, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, esto último en los

eventos en que el mismo Consejo decida que se den a conocer.----------

g) Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. ----------

h) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la copropiedad.----------

i) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgieren como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación. ----------

j) Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este reglamento de propiedad horizontal. ----------

k) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de los bienes de dominio particular, iniciando oportunamente su cobro judicial, sin necesidad de autorización alguna. --

l) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. ----------

m) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. ----------

n) Notificar a los propietarios de los bienes de dominio particular las sanciones impuestas en su contra por el Consejo de Administración, por incumplimiento de obligaciones.----------

o) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas

los pagos que sean procedentes.----------

r) Invertir los fondos recaudados para la persona jurídica por cualquier concepto, en forma que garantice su liquidez para la época en que deben hacerse los pagos, siguiendo al efecto las instrucciones de la Asamblea, y en defecto de ésta, del Consejo de Administración.----------

s) Cuidar diligentemente que cada propietario u ocupante use su bien de dominio particular en la forma prevista en este reglamento. ----------

t) Ejercer todas las actividades que no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbra asignar al administrador de bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal, solucionando así los vacíos o contradicciones que resultaren de este reglamento. ----------

u) En general, celebrar los actos y contratos aconsejables para una buena administración dentro de las prescripciones de este reglamento.----------

v) Las demás funciones previstas en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General de Propietarios. ----------

CAPÍTULO XIV

DEL REVISOR FISCAL

ARTÍCULO 88o.: NOMBRAMIENTO. Si la Asamblea lo considera necesario nombrará un Revisor Fiscal para períodos de un (1) año, quien no podrá ser socio, empleado, ni pariente dentro del cuarto grado civil de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, del Administrador, de los miembros del Consejo de Administración o del contador o cajero si los hubiere.----------

El Revisor Fiscal podrá ser un propietario del Edificio.----------

No obstante su período anual, podrá ser removido en cualquier tiempo por la Asamblea.----------

ARTÍCULO 89o.: FUNCIONES. Son funciones del Revisor Fiscal:----------

a) Prescribir el sistema de contabilidad que se debe llevar en la administración;----

b) Revisar y controlar los pagos, ingresos y operaciones que realice el Administrador, velando para que se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración;----------

c) Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas del Administrador, recomendando o no la aprobación del balance y del presupuesto que presente el Administrador a la Asamblea y dar cuenta a la misma si advierte irregularidades en la administración; ----------

d) Efectuar el arqueo de los fondos de la persona jurídica;----------

e) Las demás previstas en la ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la ley 675 de 2001 y en este reglamento de propiedad horizontal.----------

CAPÍTULO XV

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 90o.: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Edificio, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: ----------

1. COMITÉ DE CONVIVENCIA. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en la copropiedad, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. ----------

2. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de

en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. ----------

ARTÍCULO 91o.: CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento por parte de los propietarios, tenedores o terceros de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:----------

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

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

3. Restricción al uso y goce de bienes de comunes no esenciales, como los servicios colectivos.----------

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dan origen a la imposición de las sanciones previstas en este artículo el incumplimiento de las obligaciones previstas en los literales a), c), d), e), g) y m) del artículo 42o. y en el artículo 44o., y la violación a las prohibiciones contempladas en el parágrafo del artículo 40o. y en el artículo 43o. Las sanciones indicadas en los numerales 1 y 3 de este artículo no podrán imponerse por más de un mes, salvo en los casos en que haya una conducta reincidente, en las que podrán imponerse hasta por tres meses.----------

ARTÍCULO 92o.: PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetará el debido proceso, el derecho de

defensa y contradicción e impugnación. ----------

La imposición de una sanción debe estar precedida de solicitud escrita de un propietario o tenedor o del Administrador, presentada al Consejo de Administración. Recibida la petición, el Consejo informará al Revisor Fiscal, si lo hubiere, y convocará mediante comunicación escrita al supuesto infractor para que dentro de los cinco (5) días calendarios siguientes presente sus descargos. A este requerimiento se le adjuntará una copia de la solicitud. Vencido el término para presentar descargos, el Consejo de Administración, en sesión especial, evaluará las imputaciones y los descargos que se hayan presentado y adoptará las decisiones correspondientes.----------

Si se decide aplicar la sanción, ésta se impondrá mediante resolución del Consejo de Administración, debidamente motivada. Al aplicarla, el Consejo de Administración deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Será nula toda sanción que no contenga la motivación. ----------

El propietario sancionado podrá interponer recurso de reposición ante el mismo Consejo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación escrita de la resolución que imponga la sanción. El Consejo deberá resolver la reposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación del recurso. El Administrador deberá comunicar por escrito al propietario sancionado la decisión del Consejo, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la resolución del Consejo de Administración.----------

Las resoluciones, así como todas las comunicaciones que deban enviarse al acusador y al acusado, se remitirán mediante correo certificado a la última dirección registrada por los mismos.----------

ARTÍCULO 93o.: EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El Administrador será el responsable de

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

CAPÍTULO XVI

DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 95o.: DISPOSICIÓN TRANSITORIA - ADMINISTRACIÓN. La sociedad **ACRECER S.A.**, ejercerá transitoriamente, a través de quien sea su representante legal, la administración del Edificio hasta la fecha en que inicie las entregas materiales de los bienes de dominio particular que la conforman. A partir de esa fecha, dicha sociedad podrá contratar transitoriamente, sin que por ello se derive ninguna responsabilidad de su parte, la administración del Edificio con un tercero y elaborar conjuntamente con el Administrador el presupuesto, el cual tendrá vigencia hasta la primera reunión ordinaria o extraordinaria de la Asamblea de Propietarios. ----------

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se hayan enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del administrador provisional. Cumplida esta condición, el administrador provisional deberá informarlo por escrito a todos los propietarios para que la asamblea se reúna dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes y proceda a nombrar el Consejo de Administración, órgano al que le corresponde nombrar al administrador definitivo, dentro de los quince (15) días calendario siguientes. De no hacerse tal nombramiento, la sociedad **ACRECER S.A.** nombrará al administrador definitivo.----------

ARTÍCULO 96o.: DISPOSICIÓN TRANSITORIA - PRIMERA REUNIÓN DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS. ACRECER S.A. o el Administrador, podrán citar a los propietarios a una primera asamblea antes del plazo fijado para la reunión de la Asamblea Ordinaria, cuando lo considere conveniente con el fin de tomar

decisiones necesarias para la organización inicial del Edificio.----------

ARTÍCULO 97o.: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DE ACRECER S.A. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del edificio, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y losas, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas de entrega correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el edificio, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea de Propietarios o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.----------

PARÁGRAFO PRIMERO: El sostenimiento, la reparación, la conservación y la reposición de los bienes comunes de uso y goce general que se pongan a disposición de los propietarios por parte de las sociedades **ACRECER S.A.** y **PROMOTORA BUEN VIVIR S.A.** antes de que sean recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea para el efecto o por el Administrador definitivo, serán de cargo de los propietarios de los bienes privados del edificio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21o. de este reglamento, a partir de la fecha en que estén disponibles para su uso. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte de **ACRECER S.A.** y de **PROMOTORA BUEN VIVIR S.A.,** ya que con anterioridad a este recibo han sido usados y disfrutados por los propietarios.----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las diferencias que ocurrieren en la entrega de los

Arbitraje de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín. La decisión del árbitro será en derecho.----------

ARTÍCULO 98o.: INSTALACIONES DE GAS. Para dar cumplimiento a las exigencias de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P., se deja constancia de que está prohibido y son causales de suspensión del servicio de gas, entre otros:-

- El cambio de uso del servicio que se haya contratado, el cual deberá ser autorizado por Empresas Públicas de Medellín E.S.P.----------
- Construir, trasladar o modificar las instalaciones o las acometidas sin previa autorización de Empresas Públicas de Medellín E.S.P.----------
- Proporcionar el servicio de gas a otro inmueble o usuario distinto del beneficiario del servicio.----------
- Conectar instalaciones a redes de distribución sin autorización previa de Empresas Públicas de Medellín E.S.P.----------
- Dañar, retirar o adulterar el equipo de medición que llegare a estar bajo su responsabilidad; retirar, romper o adulterar los sellos instalados en tales equipos de medición, protección, control o caja de medición o que los existentes no correspondan a los instalados por Empresas Públicas de Medellín E.S.P.----------
- Interferir la utilización, operación o mantenimiento de las líneas, redes y demás equipos necesarios para suministrar el servicio de gas, sean propiedad de la entidad o entregados a ésta a cualquier título. ----------
- Impedir a los funcionarios autorizados por la entidad, la inspección de instalaciones internas, modificaciones en las acometidas, equipos de medición o la lectura de los medidores.----------
- Efectuar sin autorización una reconexión cuando el servicio ha sido suspendido.

ARTÍCULO 99o.: REGLAMENTACIÓN ESPECIAL DE LAS EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN. De acuerdo con la reglamentación actual de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P., esta entidad no garantiza el servicio de alcantarillado a los inmuebles cuyo nivel de piso acabado sea inferior a la corona de la vía, ni se responsabiliza por inundaciones o daños que sufran estos inmuebles.----------

ARTÍCULO 100o.: APARTAMENTO MODELO Y AVISOS. Mientras se termina de

construir y enajenar el edificio, las sociedades **ACRECER S.A.** y **PROMOTORA BUEN VIVIR S.A.** podrán tener alguno de los apartamentos como Apartamento Modelo cumpliendo siempre con las disposiciones vigentes sobre la materia, y acatando las órdenes de la administración sobre el control de ingreso de personas y vehículos al edificio y todas las normas de este reglamento. También quedan autorizadas para señalizar el acceso al Apartamento Modelo y para instalar vallas y avisos en las zonas comunes del edificio. Estos derechos los tendrán hasta que terminen la comercialización de éste. Por lo anterior no tendrán que pagar suma alguna a la copropiedad. ----------

ARTÍCULO 101o.: PROPIEDAD DE LAS REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA DEL NIVEL DE TENSIÓN 2, DE LOS TRANSFORMADORES Y DE SU RED SECUNDARIA ASOCIADA. 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 Publicas de Medellín E.S.P., 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 las redes, sin que ello implique pago por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. por ningún concepto, como impuesto predial, arrendamiento, gastos de administración, pago de impuestos municipales o cualquier otro gasto relativo a la copropiedad. Lo estipulado en este artículo solo se podrá modificar con la previa aceptación de las Empresas Publicas de Medellín E.S.P.----------

ARTÍCULO 102o.: MANUALES Y MANTENIMIENTO. Hace parte integrante de este reglamento de propiedad horizontal el **MANUAL DE MANTENIMIENTO** que a cada adquirente de bienes privados le entregarán **ACRECER S.A.** y **PROMOTORA BUEN VIVIR S.A.** También hace parte integrante de este reglamento de propiedad horizontal el **MANUAL TÉCNICO ADMINISTRACIÓN** que al Administrador del edificio se le entregará por las citadas sociedades, y en el cual se dan las instrucciones técnicas sobre el mantenimiento del Edificio.----------

PARÁGRAFO: De manera muy especial, el Administrador del Edificio [illegible]

3. Semanalmente se debe realizar el mantenimiento preventivo de las rondas de coronación y cunetas en el costado oriental del Edificio y retirar los elementos que obstruyan el paso del agua. ----------

4. Bimestralmente se debe realizar mantenimiento y/o verificación del sistema de filtros del soil nailing y del nivel freático que tiene el Edificio, lo mismo que dejar los registros pertinentes. El plano con coordenadas y amarrrado a la red geodésica se protocoliza con esta escritura. Este sistema de filtros está conformado por cañuelas, tuberías, filtros y cajas de inspección. Se debe realizar aforo bimensual del agua y hacer el seguimiento. ----------

5. En el costado sur del cerramiento en malla eslabonada del Edificio se encuentran unos mojones en postes galvanizados con alambre de púas delimitando dos zonas del lote sobre el cual se construyó el Edificio, pero que debido a las condiciones topográficas tan pendientes del terreno no se dejaron integradas con fácil acceso para la seguridad de los propietarios, pero que hacen parte del lote de la copropiedad.----------

6. Los propietarios de los apartamentos Nos. 402 y 501 deben dejar ingresar al menos una vez al mes al jardinero designado por el Administrador para realizar mantenimiento de poda a las jardineras comunes para a su vez poder acceder a los jardines, previa concertación con el Administrador sobre el momento en que se hará la poda. Se aclara que el riego que se hace diariamente se hace desde la parte inferior y para esto no es necesario ingresar a los apartamentos.----------

ARTÍCULO 103o.: AUTORIZACIÓN. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se reserva el derecho de reformar o aclarar el presente reglamento de propiedad horizontal, cuando a su juicio tal reforma o aclaración sea necesaria, o cuando por disposiciones legales u orden de autoridad competente dicha reforma o aclaración debe llevarse a efecto. Este derecho lo tendrá hasta la fecha en que se liquide el **FIDEICOMISO BASILEA.**----------

ARTÍCULO 104o.: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES. La propietaria actual, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, queda facultada para constituir, en favor de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P., sobre parte del lote donde se construye el

edificio, la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. También queda autorizada para constituir, si así se requiriere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen al Edificio o estos predios la efectiva prestación de los servicios públicos. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s) se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman el Edificio. ----------

ARTÍCULO 105o.: SERVIDUMBRE: Tal como se indicó en el numeral 33 del artículo 12o. de este reglamento, la vía situada entre el puente sobre la quebrada La Cuenca y el cerramiento del Edificio, es un bien común de los propietarios de los bienes de dominio particular que conforman el edificio. Esta vía es la vía de acceso a éste y a los Lotes Nos. 2A (DESTINADO PARA PARQUE Y PARA SUELO DE PROTECCIÓN DE LAS QUEBRADAS LA CUENCA Y LA CUENCA 3) y 2B (DESTINADO PARA SUELO DE PROTECCIÓN DE LA QUEBRADA LA POBLADA), con matrículas inmobiliarias Nos. 001- 1034157 y 001- 1034158, que fueron cedidos al Municipio de Medellín en cumplimiento de las obligaciones del Plan Parcial de Desarrollo "Altos del Poblado", del que hace parte la Unidad de Actuación Urbanística 5 (Proyecto Multifamiliar Basilea), aprobado por medio del Decreto 1250 del 27 de agosto de 2009 del Alcalde de Medellín. Por lo tanto, el Administrador del **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL** y los propietarios de éste, deberán permitir el tránsito por la mencionada vía a las personas que vayan a estos Lotes Nos. 2A y 2B. Esta servidumbre se concede sólo sobre la vía situada en la parte externa del edificio, por fuera de su cerramiento. ----------

ARTÍCULO 106o.: SERVIDUMBRES EXISTENTES: Se deja constancia de que en la matrícula inmobiliaria No. 001 - 1034156 aparecen anotadas las siguientes servidumbres:

2) Por medio de la escritura pública No. 764 del 22 de febrero de 2002 de la Notaría Doce de Medellín, registrada el 19 de marzo de 2002, se constituyó una servidumbre de alcantarillado de aguas lluvias en favor del predio con matrícula No. 001 – 802886 sobre el cual se construyó la URBANIZACIÓN PRADOS DE MONTICELLO. Esta servidumbre se constituyó para garantizar el paso de un tramo de la red de aguas lluvias de la mencionada urbanización y así poder conectarse a un botadero de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. La faja afectada por la servidumbre es de 31.89 metros cuadrados.----------

3) Por medio de la escritura pública No. 760 del 22 de febrero de 2002 de la Notaría Doce de Medellín, registrada el 3 de mayo de 2002, se constituyó servidumbre de alcantarillado de aguas residuales en favor de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. La faja afectada por la servidumbre tiene un área aproximada de 73.98 metros cuadrados.----------

PARÁGRAFO: Se deja constancia de que el camino peatonal que llevaba a los predios de propiedad de María Mercedes y María Cecilia Botero Restrepo y de Camilo, Alejandro, Margarita, Mercedes e Inés Echavarría Restrepo, va por el Lote No. 2A (DESTINADO PARA PARQUE Y PARA SUELO DE PROTECCIÓN DE LAS QUEBRADAS LA CUENCA Y LA CUENCA 3), con matrícula inmobiliaria No. 001- 1034157, que fue cedido al Municipio de Medellín en cumplimiento de las obligaciones del Plan Parcial de Desarrollo "Altos del Poblado", del que hace parte la Unidad de Actuación Urbanística 5 (Proyecto Multifamiliar Basilea), aprobado por medio del Decreto 1250 del 27 de agosto de 2009 del Alcalde de Medellín.-----

ARTÍCULO 107o.: TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN DEL SUELO CALIFICADO PARA VIP. Se deja expresa constancia de que las sociedades beneficiarias del **FIDEICOMISO BASILEA**, es decir, **ACRECER S.A.** y **PROMOTORA BUEN VIVIR S.A.,** darán cumplimiento a la obligación que como urbanizadoras de la Unidad de Actuación Urbanística 5 (Proyecto Multifamiliar Basilea) que hace parte Plan Parcial de Desarrollo "Altos del Poblado, les corresponde de destinar una parte del suelo al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), pagándola en otro sector de la ciudad de Medellín, tal como lo permite el artículo 44o. del Decreto

1250 del 27 de agosto de 2009 del Alcalde de Medellín por medio del cual se aprobó el mencionado plan parcial.----------

ARTÍCULO 108o.: INCORPORACIÓN. Este reglamento queda incorporado en todos los contratos que directa o indirectamente se refieran al **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de modo que debe ejecutarse de buena fe, y por consiguiente, obliga no sólo a lo que en él se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones en él contenidas o que por la ley le pertenecen.----------

MEMORIA DESCRIPTIVA

EDIFICIO BASILEA -

PROPIEDAD HORIZONTAL

El **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL** está situado en la ciudad de Medellín, y se distingue en su puerta de entrada principal por la calle 10B No. 22 - 10.----------

El Edificio está conformado por: ----------

a) Ciento doce (112) parqueaderos cubiertos, situados diecinueve (19) en el primer piso, cuarenta y tres (43) en el segundo piso, treinta y siete (37) en el tercer piso y trece (13) en el cuarto piso. Los parqueaderos situados en el primer piso están distinguidos con los Nos. 01011 al 01020 y 01022 al 01030. Los parqueaderos situados en el segundo piso están distinguidos con los Nos. 02001 al 02019, 02021 al 02032, 02034 al 02042 y 02044 al 02046. Los parqueaderos situados en el tercer piso están distinguidos con los Nos. 03001 al 03013, 03015 al 03026, y 03028 al 03039. Los parqueaderos situados en el cuarto piso están distinguidos con los Nos. 04004 al 04016. Los parqueaderos Nos. 01011, 01013, 01022, 01030, 02018, 02019, 02021, 02024, 02025, 02034, 02042, 02044, 02045, 03010 al 03013, 03015, 03019, 03028, 03036, 03037, 03038, y 04013 al 04016, tienen cuarto útil integrado.----------

b) Cuarenta y siete (47) cuartos útiles independientes. La ubicación y

- Cuarto piso: Cuatro (4) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 04003, 04017, 04018 y 04019. ----------

- Quinto piso: Un (1) cuarto útil, distinguido con el No. 05003. ----------

- Sexto piso: Un (1) cuarto útil, distinguido con el No. 06003. ----------

- Séptimo piso: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 07003 y 07004. ---

- Octavo piso: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 08003 y 08004. ----

- Noveno piso: Un (1) cuarto útil, distinguido con el No. 09004. ----------

- Décimo piso: Un (1) cuarto útil, distinguido con el No. 10003. ----------

- Piso once: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 11003 y 11004. -------

- Piso trece: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 13003 y 13004. -------

- Piso catorce: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 14003 y 14004. ----

- Piso quince: Un (1) cuarto útil, distinguido con el No. 15003. ----------

- Piso dieciséis: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 16003 y 16004. --

- Piso diecisiete: Un (1) cuarto útil, distinguido con el No. 17004. ----------

- Piso dieciocho: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 18003 y 18004. -

- Piso diecinueve: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 19003 y 19004.

- Piso veinte: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 20003 y 20004. ------

- Piso veintiuno: Dos (2) cuartos útiles, distinguidos con los Nos. 21003 y 21004. -

- Piso veintidós: Un (1) cuarto útil, distinguido con el No. 22003. ----------

c) Treinta y seis (36) apartamentos distinguidos con los apéndices Nos. 0402, 0501, 0502, 0601, 0602, 0701, 0702, 0801, 0802, 0901, 0902, 1001, 1002, 1101, 1102, 1201, 1202, 1301, 1302, 1401, 1402, 1501, 1502, 1601, 1602, 1701, 1702, 1801, 1802, 1901, 1902, 2001, 2002, 2101, 2102 y 2201.----------

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

APARTAMENTO

PISOS----------

Salón, biblioteca, estar, circulaciones, comedor y w.c. social: Mármol crema marfil de 40 x 60 cm junta perdida en calidad comercial.----------

Cocina, ropas y alcoba de servicio: Porcelanato línea Alma 60 x 60 cm o similar.

Alcoba principal y auxiliares, vestieres: Parquetón en Zapán o Algarrobo.-------

Balcones: Porcelanato rústico Dampezzo de 45 x 45 cm o similar.----------

CIELOS----------

Dry - Wall. Dilatación en las zonas sociales, balcón, cocina, alcobas y circulaciones (1cm de dilatación) excepto en baños.----------

ZÓCALOS----------

Madera 12 cm de altura y de 1.5 cm de espesor y es recto. ----------

BAÑOS DE ALCOBAS AUXILIARES----------

Enchape pared: La ducha y la pared de los aparatos irá enchapada en Nevada blanca 35x60 o similar con listones de lounge plain marrón o similar y faja en mosaico lounge marrón; los pisos son en lounge plain marrón, todas las lechadas de enchapes son color blanco según diseño. Las caras faltantes son muros revocados y pintados.----------

BAÑOS DE ALCOBA PRINCIPAL----------

Enchape pared: Zona seca en porcelanato lounge plain beige 30x60 y en zona húmeda en Nevada blanca 35x60 o similar y faja en mosaico lounge marrón; los pisos son en lounge plain marrón, todas las lechadas de enchapes son color blanco según diseño. Las caras faltantes son muros revocados y pintados.---------

Pisos: El lounge plain marrón 30x60 o similar con cenefa en mosaico lounge marrón y lechada blanca.----------

Mesón y mueble: El mueble es en madera color caoba. El mesón es en mármol sienna o similar.----------

Grifería lavamanos: Lavamanos mono control cromada ref. cubic solé alta de decorcerámica o similar.----------

Grifería duchas: Duchas en mono control cromada ref. cubic de decorcerámica o similar.----------

Incrustación: Jaboneras de ducha, toalleros para lavamanos y duchas, perchero y papelera.----------

Cabina: Vidrio templado de 6mm, 8 mm o 10 mm según dimensión de la cabina;

ducha.----------

BAÑO SOCIAL----------

Paredes: Revoque + estuco + pintura.----------

Mesón y mueble: No se entrega mueble. El mesón en mármol sienna o similar.---

Lavamanos: Lavamanos línea ravenna o similar.----------

Grifería: Lavamanos mono control cromada ref. cubic solé alta de decorcerámica o similar.----------

Sanitario: Montecarlo alongado o similar.----------

Incrustaciones: Toallero para lavamanos, perchero y papelera.----------

Espejo: Espejo flotado.----------

Iluminación: Halógena incandescente.----------

W.C. ALCOBA DE SERVICIO----------

Paredes: Cerámica opal blanca o similar, enchape sólo en ducha. Zócalo en cerámica.----------

Aparatos e incrustaciones: Combo acuacer color blanco o similar.----------

Grifería: Ducha y lavamanos fénix de grival o similar.----------

Cabina: Corrediza de 6 mm.----------

COCINA----------

Mueble superior e inferior: Italiana según diseño.----------

Mueble alto: En aglomerado italiano color Oregón Gray con cantos en aluminio. Altura 90cm.----------

Mueble inferior: En aglomerado italiano color Oregón Gray con cantos en aluminio.----------

Mesón: Granito natural negro absoluto con salpicadero hasta el mueble superior o similar con procedencia de la India.----------

Pozuelo: Doble de submontar en acero inoxidable.----------

Grifería: Bari o similar.----------

Cubierta: Acero 4 gas x 1 eléctrica Haceb importada o similar importado.----------

Campana extractora: Haceb importada de isla o de península según tipo de apartamento o similar importado.----------

Horno eléctrico: Con puerta en acero Haceb o similar importado.----------

Torre de hornos: En aglomerado italiano color Oregón Gray, según detalle arquitectónico.----------

Iluminación: Luz indirecta fluorescente debajo de mueble superior + lámpara dulux o similar.----------

ROPAS----------

Paredes: Nevada de 35 x 60 cm blanca brillante o similar enchape parcial.--------

Lavadero: Prefabricado en grano blanco de 60x60 con pozuelo + fregadero.-------

PUERTAS----------

Puertas en madera, alas entamboradas en chapilla wengue de tablepress, color caoba o similar. Altura 2.60 mt completas excepto en baños y despensa que lleva montante por muñeco sanitario, llevan perfil metálico vertical.----------

CHAPAS----------

Palanca referencia premium privacidad de Harlock o similar.----------

CLOSET----------

Puertas en madera, alas entamboradas en chapilla wengue de tablepress, color caoba o similar. Altura 2.60 mt, interiores en madera según diseño.----------

---

VESTIERES----------

Puertas en madera, alas entamboradas en chapilla wengue de tablepress, color caoba o similar e interiores en madera según diseño.----------

SUICHES Y TOMAS----------

Luminec Vela o similar.----------

VENTANERÍA, PUERTA VIDRIERAS Y PASAMANOS----------

Puertas vidrieras y ventanería: En aluminio pintado según diseño arquitectónico.

Pasamanos: En vidrio templado + bolillo en acero inoxidable.----------

ZONAS COMUNES----------

- Lobby principal con medidas aproximadas de 7.15x4.50 mt. Piso en mármol royal dorado o similar y fachada flotante en vidrio templado transparente y muro lateral

acero inoxidable, baño, mueble de atención y casillero en madera, se complementa con el sistema de citofonía telefónica sistematizada y aparatos de monitoreo.----------

- Cuarto de conductores con baño y enchapes en egeo.----------

- Oficina de administración con útil de uso privado.----------

- Shut en fibra de vidrio + terminales en acero inoxidable en cada piso, que conduce hasta el cuarto de basuras inferior enchapado + pintura anti hongos y zona de reciclaje.----------

- Vestier más ducha en sótano 1 para empleados de oficios varios.----------

- Cuartos técnicos inferiores de tanques de impulsión, subestación de energía y planta de emergencia de cobertura total.----------

---

- Cerramientos metálico + madera inmunizada al frente de la unidad y en malla eslabonada en los laterales y parte trasera; el acceso vehicular principal cuenta con puerta mecánica + cctv de 2 cámaras y citófono portero + una puerta peatonal con cantonera; la puerta vehicular del edificio es mecánica con acabado en madera tipo aglomerado importado ref. Ónix de Vinicol. ----------

- Fachadas según diseño en ladrillo de 6 x 12 x 24 cm color chocolate y pálido, pantallas en concreto a la vista y otras en piedra bojacá rematando antepecho superior en la misma piedra; las zonas revocadas están protegidas con pintura tipo koraza color gris, pasamanos en vidrio templado con bolillo en acero inoxidable, ventanería en aluminio pintado tipo lehner o similar, vidrio templado color naranja en fachada + madera aglomerada para intemperie importada ref. Ónix de Vinicol. -

- Salón social (incluye cocineta con dos muebles bajos y mesones en mármol) + balcón con acabado tipo deck en mármol + 2 baños, el piso en porcelanato Soho o similar, zócalos en madera y cielos en drywall en niveles y jardinera.----------

- Piscina aérea climatizada para adultos con cerramiento en vidrio templado; lavapiés, piso en piedra bojacá y enchapes en egeo blanco y cuarto técnico.--------

- Turco enchapado en egeo y nevada + 2 baños - vestier enchapados en nevada, esta zona húmeda exteriormente es en revoque mas pintura tipo

koraza y pérgola en metal + madera inmunizada.----

- Solárium con barrera vertical en vidrio templado con película hacia apartamentos y pérgola en metal + madera inmunizada.----------

---

- Juegos infantiles metálicos con grama sintética.----------

- Cuarto técnico superior para ascensores con equipos con acabado en pintura resistente a la abrasión.----------

- Cuarto de bombas superiores de presión y equipo de bombeo con impermeabilización en manto granillado.----------

- Losa de evacuación en manto granillado y muros antepecho en revoque + pintura tipo koraza o similar.----------

- Cuarto útil superior para uso exclusivo de la copropiedad.----------

- Puntos fijos hasta el cuarto nivel con pisos y escalas en mármol crema marfil, frontis de ascensores en mármol emperador y cielos falsos en drywall; las puertas en cuartos técnicos son en madera, alas entamboradas en chapilla wengue de tablepress, color caoba o similar con altura 2.60mt.----------

---

- Puntos fijos del quinto nivel al veintidós con pisos en porcelanatos Soho arena, escalas en tapete de alto trafico, frontis de ascensores en Soho negro, cielos falsos en drywall; las puertas en cuartos técnicos son en madera, alas entamboradas en chapilla wengue de tablepress, color caoba o similar con altura 2.60 mt.----------

EQUIPOS ESPECIALES ----------

- 2 elevadores importados tipo LG para 11 pasajeros cada uno con una velocidad de 1.75 mt/seg.----------

- Ducto basuras en fibra de vidrio, con tapa de salida en cada piso en acero inoxidable.----------

- Sistema de citofonía telefónico sistematizado en portería y en cada apartamento

1. Por razones de suministro y disponibilidad en el mercado las sociedades beneficiarias del **FIDEICOMISO BASILEA** se reservan el derecho de cambiar algunos acabados por materiales de referencia similar sin detrimento del nivel de los detallados anteriormente.----------

---

2. Los mármoles, pisos de madera y carpintería en general de los apartamentos por ser productos naturales presentan variaciones en las betas y en las tonalidades. ----------

3. Las pantallas en concreto, antepechos a la vista y pisos en concreto en parqueaderos pueden presentar variaciones de color y textura en el acabado por características propias del material y no pueden ser considerados como defectos o un mal procedimiento constructivo.----------

4. Los materiales en color negro de pisos y fachadas van cambiando con el tiempo de color, y palidecen tomando visos grises debido al comportamiento natural inherente al material mismo y no puede ser considerado como defecto en el material o errores en la instalación, incluyendo los productos utilizados para la pega.----------

---

5. Los materiales cerámicos y de grés utilizados en las zonas comunes pueden presentar imperfecciones y alabeos por razones propias de la fabricación del material y su acabado rústico y su instalación podrá tener desviaciones en su alineamiento al no ser un material rectificado.----------

6. La construcción se hizo siguiendo procedimientos adecuados, pero ello no garantiza que no aparezcan fisuras, tanto en los acabados de revoque, estuco y pintura, como en los enchapes. Las fisuras de asentamiento en muros sin enchape, se atenderán por las sociedades beneficiarias del **FIDEICOMISO BASILEA** una sola vez, y las fisuras en enchapes no se atenderán, a menos que se tenga reserva del material instalado o se encuentre en el mercado la referencia correspondiente.----------

7. Las fachadas en ladrillos y materiales de enchapes de las mismas como

porcelanatos e incrustaciones de mármol, requieren para su conservación de tratamientos de mantenimiento preventivo al menos cada dos (2) años para lavar y retirar las sales y materiales exudados o precipitados de las lechadas de pega o sello de las mismas. Por lo tanto, la copropiedad deberá mantener en buenas condiciones de apariencia y durabilidad las mismas.----------

8. La clasificación del estrato y del avalúo catastral es potestativo del municipio según los criterios que tiene fijados para ello. Las sociedades beneficiarias del **FIDEICOMISO BASILEA** no se comprometen con una clasificación determinada del estrato ni del avalúo catastral.----------

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

SEGURIDAD: La estructura está diseñada para soportar el Edificio. Los cimientos, muros y losas fueron diseñados para levantarlo. Las puertas, chapas, cerraduras y ventanas son de buena calidad, por lo tanto dan suficiente seguridad y garantía.---

SALUBRIDAD: Los vacíos, ventanas y buitrones para la ventilación, luz y aire del edificio tienen dimensiones normales. El abastecimiento de agua potable es de las Empresas Públicas de Medellín y los sistemas de desagüe y alcantarillado son en tuberías propias para tal fin.----------

PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO

EDIFICIO BASILEA

PROPIEDAD HORIZONTAL

I. LOCALIZACIÓN----------

El **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL** está situado en el Municipio de Medellín, y se distingue en su puerta de entrada principal por la calle 10B No. 22 - 10.----------

II. ÁREA DEL TERRENO----------

El **EDIFICIO BASILEA - PROPIEDAD HORIZONTAL** se está construyendo en un lote de terreno que tiene un área aproximada de 5.531,67 metros cuadrados.-------

III. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR

PRIMER PISO	01013 CON ÚTIL	17.94
PRIMER PISO	01014	12.46
PRIMER PISO	01015	12.14
PRIMER PISO	01016	13.06
PRIMER PISO	01017	11.76
PRIMER PISO	01018	11.74
PRIMER PISO	01019	12.80
PRIMER PISO	01020	14.57
PRIMER PISO	01022 CON ÚTIL	17.98
PRIMER PISO	01023	12.00
PRIMER PISO	01024	13.34
PRIMER PISO	01025	11.76
PRIMER PISO	01026	11.73
PRIMER PISO	01027	12.58
PRIMER PISO	01028	12.00
PRIMER PISO	01029	12.00
PRIMER PISO	01030 CON ÚTIL	20.42
SEGUNDO PISO	02001	19.96
SEGUNDO PISO	02002	14.88
SEGUNDO PISO	02003	14.88
SEGUNDO PISO	02004	17.92
SEGUNDO PISO	02005	17.92
SEGUNDO PISO	02006	17.92
SEGUNDO PISO	02007	24.37
SEGUNDO PISO	02008	24.44
SEGUNDO PISO	02009	24.57
SEGUNDO PISO	02010	21.34
SEGUNDO PISO	02011	24.23
SEGUNDO PISO	02012	26.22
SEGUNDO PISO	02013	21.34

UBICACIÓN	PARQUEADERO No.	ÁREA APROX. M2
SEGUNDO PISO	02014	32.34
SEGUNDO PISO	02015	17.14
SEGUNDO PISO	02016	11.50
SEGUNDO PISO	02017	14.14
SEGUNDO PISO	02018 CON ÚTIL	19.30
SEGUNDO PISO	02019 CON ÚTIL	19.76
SEGUNDO PISO	02021 CON ÚTIL	16.70
SEGUNDO PISO	02022	12.22
SEGUNDO PISO	02023	12.37
SEGUNDO PISO	02024 CON ÚTIL	15.96
SEGUNDO PISO	02025 CON ÚTIL	14.84
SEGUNDO PISO	02026	12.46
SEGUNDO PISO	02027	12.14
SEGUNDO PISO	02028	13.06
SEGUNDO PISO	02029	11.76
SEGUNDO PISO	02030	11.74
SEGUNDO PISO	02031	12.81
SEGUNDO PISO	02032	14.57
SEGUNDO PISO	02034 CON ÚTIL	18.10
SEGUNDO PISO	02035	12.00
SEGUNDO PISO	02036	13.34
SEGUNDO PISO	02037	11.76
SEGUNDO PISO	02038	11.73
SEGUNDO PISO	02039	12.58

SEGUNDO PISO	02046	16.21
TERCER PISO	03001	24.43
TERCER PISO	03002	24.43
TERCER PISO	03003	24.43
TERCER PISO	03004	21.35
TERCER PISO	03005	24.20
TERCER PISO	03006	26.19
TERCER PISO	03007	21.31
TERCER PISO	03008	30.90
TERCER PISO	03009	15.94
TERCER PISO	03010 CON ÚTIL	20.14
TERCER PISO	03011 CON ÚTIL	21.73
TERCER PISO	03012 CON ÚTIL	19.59
TERCER PISO	03013 CON ÚTIL	19.82
TERCER PISO	03015 CON ÚTIL	16.70
TERCER PISO	03016	12.22
TERCER PISO	03017	12.37
TERCER PISO	03018	13.40
TERCER PISO	03019 CON ÚTIL	17.40
TERCER PISO	03020	12.46
TERCER PISO	03021	12.14
TERCER PISO	03022	13.06
TERCER PISO	03023	11.76
TERCER PISO	03024	11.74
TERCER PISO	03025	12.80
TERCER PISO	03026	14.57
TERCER PISO	03028 CON ÚTIL	18.10
TERCER PISO	03029	12.00
TERCER PISO	03030	13.34
TERCER PISO	03031	11.76

UBICACIÓN	PARQUEADERO No.	ÁREA APROX. M2
TERCER PISO	03032	11.73
TERCER PISO	03033	12.58
TERCER PISO	03034	12.00
TERCER PISO	03035	12.00
TERCER PISO	03036 CON ÚTIL	20.50
TERCER PISO	03037 CON ÚTIL	16.10
TERCER PISO	03038 CON ÚTIL	16.89
TERCER PISO	03039	16.38
CUARTO PISO	04004	24.43
CUARTO PISO	04005	24.43
CUARTO PISO	04006	24.57
CUARTO PISO	04007	21.34
CUARTO PISO	04008	24.23
CUARTO PISO	04009	26.22
CUARTO PISO	04010	21.34
CUARTO PISO	04011	30.95
CUARTO PISO	04012	16.42
CUARTO PISO	04013 CON ÚTIL	20.14
CUARTO PISO	04014 CON ÚTIL	21.73
CUARTO PISO	04015 CON ÚTIL	19.59
CUARTO PISO	04016 CON ÚTIL	20.60

La altura libre aproximada de los parqueaderos es de 2.40 metros, excepto en los parqueaderos Nos. 03020, 03021 y 03022 que tienen una altura libre aproximada de 2.22 metros; en los parqueaderos Nos. 03037, 03038 y 03039 que tienen una

UBICACIÓN	CUARTO ÚTIL No.	ÁREA APROX. M2
PRIMER PISO	01001	3.11
PRIMER PISO	01002	3.00
PRIMER PISO	01003	4.35
PRIMER PISO	01004	4.21
PRIMER PISO	01005	6.05
PRIMER PISO	01006	8.78
PRIMER PISO	01007	3.04
PRIMER PISO	01008	2.93
PRIMER PISO	01009	3.04
PRIMER PISO	01010	2.45
PRIMER PISO	01021	8.80
SEGUNDO PISO	02020	2.72
SEGUNDO PISO	02033	9.44
SEGUNDO PISO	02043	2.82
TERCER PISO	03014	2.72
TERCER PISO	03027	9.44
CUARTO PISO	04003	2.52
CUARTO PISO	04017	6.09
CUARTO PISO	04018	7.83
CUARTO PISO	04019	2.90
QUINTO PISO	05003	2.35
SEXTO PISO	06003	2.35
SÉPTIMO PISO	07003	1.86
SÉPTIMO PISO	07004	1.72
OCTAVO PISO	08003	1.59
OCTAVO PISO	08004	1.72
NOVENO PISO	09004	1.66
DÉCIMO PISO	10003	2.35
PISO ONCE	11003	2.35

UBICACIÓN	CUARTO ÚTIL No.	ÁREA APROX. M2
PISO ONCE	11004	2.52
PISO TRECE	13003	2.35
PISO TRECE	13004	2.52
PISO CATORCE	14003	2.35
PISO CATORCE	14004	2.52
PISO QUINCE	15003	2.35
PISO DIECISEIS	16003	2.35
PISO DIECISEIS	16004	2.52
PISO DIECISIETE	17004	2.52
PISO DIECIOCHO	18003	2.35
PISO DIECIOCHO	18004	1.72
PISO DIECINUEVE	19003	2.35
PISO DIECINUEVE	19004	1.75
PISO VEINTE	20003	1.94
PISO VEINTE	20004	2.52
PISO VEINTIUNO	21003	2.40
PISO VEINTIUNO	21004	1.88
PISO VEINTIDÓS	22003	2.37

La altura libre aproximada de los cuartos útiles es la siguiente: ----------

- Nos. 01001 al 01010 y 01021, 02033 y 02043: 2.40 metros.----------
- No. 02020: 2.35 metros.----------
- No. 03014: 2.55 metros.----------
- No. 03027: 3.15 metros.----------
- No. 04003: 2.60 metros.----------

Treinta y seis (36) apartamentos, cuya ubicación, identificación y área es la siguiente:----------

UBICACIÓN	APARTAMENTO No.	ÁREA PRIVADA CONST. APROX. M2	ÁREA LIBRE APROX. M2
CUARTO PISO	0402	248.65	189.33
QUINTO PISO	0501	280.77	236.84
QUINTO PISO	0502	237.52	
SEXTO PISO	0601	275.46	
SEXTO PISO	0602	237.52	
SÉPTIMO PISO	0701	275.89	
SÉPTIMO PISO	0702	235.53	
OCTAVO PISO	0801	276.30	
OCTAVO PISO	0802	235.56	
NOVENO PISO	0901	278.01	
NOVENO PISO	0902	235.60	
DÉCIMO PISO	1001	275.87	
DÉCIMO PISO	1002	237.52	
PISO ONCE	1101	275.46	
PISO ONCE	1102	234.84	
PISO DOCE	1201	277.94	
PISO DOCE	1202	237.41	
PISO TRECE	1301	275.46	
PISO TRECE	1302	235.09	
PISO CATORCE	1401	274.71	
PISO CATORCE	1402	235.14	
PISO QUINCE	1501	275.59	
PISO QUINCE	1502	237.79	
PISO DIECISEIS	1601	275.67	
PISO DIECISEIS	1602	235.09	

7 700128 124635

UBICACIÓN	APARTAMENTO No.	ÁREA PRIVADA CONST. APROX. M2	ÁREA LIBRE APROX. M2
PISO DIECISIETE	1701	277.90	
PISO DIECISIETE	1702	235.09	
PISO DIECIOCHO	1801	275.46	
PISO DIECIOCHO	1802	235.89	
PISO DIECINUEVE	1901	275.46	
PISO DIECINUEVE	1902	235.91	
PISO VEINTE	2001	275.82	
PISO VEINTE	2002	235.09	
PISO VEINTIUNO	2101	270.21	
PISO VEINTIUNO	2102	235.65	
PISO VEINTIDÓS	2201	368.30	169.27

NOTAS:----------

1. Los apartamentos tienen una altura libre aproximada de 2.60 metros, excepto el apartamento No. 2201 que tienen una altura libre variable.----------

2. Dentro del área privada construida de los apartamentos se incluye el área de las terrazas cubiertas y de los patios cubiertos.----------

IV. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.----------

PRIMER PISO: La portería, el cuarto de conductores, el lobby, el hall de ascensores, el cuarto de aseo, las escaleras, las zonas de circulación vehicular y peatonal, el cuarto para la subestación eléctrica, el gabinete eléctrico, el sesionador eléctrico, la planta de emergencia, el cuarto de bombas y tanques, el cuarto de basuras, el cuarto para los empleados, los parqueaderos de visitantes,

bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 02. Área común aproximada: 789.31 metros cuadrados.----------

TERCER PISO: Las zonas de circulación vehicular y peatonal, el hall de ascensores, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, el salón social, el espacio entre algunos parqueaderos, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 03. Área común aproximada: 900.03 metros cuadrados.----------

CUARTO PISO: ----------

SECTOR DE PARQUEADEROS Y ZONA HÚMEDA:----------

Áreas cubiertas: La zona de circulación vehicular y peatonal, el cuarto técnico de la piscina, los gabinetes, el cuarto químico de la piscina, el baño turco, la ducha, los servicios sanitarios, el espacio entre algunos parqueaderos, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Área común aproximada: 292.80 metros cuadrados.----------

Áreas descubiertas: La piscina, la playa, el solarium, las zonas de circulación y los jardines. Área común aproximada: 382.47 metros cuadrados.----------

SECTOR APARTAMENTO: El hall de ascensores, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Área común aproximada: 98.26 metros cuadrados.----------

Los bienes cubiertos situados en el cuarto piso aparecen sombreados en el plano PH - 04. Los bienes comunes descubiertos aparecen achurados con la convención //// en ese mismo plano. ----------

QUINTO PISO: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 05. Área común aproximada: 89.47 metros cuadrados.----------

SEXTO PISO: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 06.

Área común aproximada: 89.48 metros cuadrados.----

SÉPTIMO PISO: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 07. Área común aproximada: 89.81 metros cuadrados.----------

OCTAVO PISO: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 08. Área común aproximada: 89.64 metros cuadrados.----------

NOVENO PISO: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 09. Área común aproximada: 89.54 metros cuadrados.----------

DÉCIMO PISO: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 10. Área común aproximada: 89.07 metros cuadrados.----------

PISO ONCE: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 11. Área común aproximada: 89.64 metros cuadrados.----------

PISO DOCE: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 12. Área común aproximada: 89.46 metros cuadrados.----------

PISO TRECE: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 13

basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 15. Área común aproximada: 89.08 metros cuadrados.----------

PISO DIECISEIS: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 16. Área común aproximada: 89.18 metros cuadrados.----------

PISO DIECISIETE: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 17. Área común aproximada: 89.30 metros cuadrados.----------

PISO DIECIOCHO: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 18. Área común aproximada: 89.39 metros cuadrados.----------

PISO DIECINUEVE: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 19. Área común aproximada: 89.34 metros cuadrados.----------

PISO VEINTE: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 20. Área común aproximada: 89.44 metros cuadrados.----------

PISO VEINTIUNO: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 21. Área común aproximada: 89.33 metros cuadrados.----------

PISO VEINTIDÓS: El hall del piso, la jardinera, el cuarto de aseo, el shute de basuras, las escaleras, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el

7 700128 124598

plano PH - 22. Área común aproximada: 84.97 metros cuadrados.----------

NIVEL 1819.62: El cuarto técnico, el depósito, la circulación, los buitrones, las columnas y los muros comunes. Dichos bienes se encuentran ubicados en la superficie que aparece sombreada en el plano PH - 23. Área común aproximada: 50.44 metros cuadrados.----------

ZONAS COMUNES EXTERIORES: ----------

- **Entre el puente sobre la quebrada La Cuenca y el cerramiento:** Vía. Área aproximada: 686.31 metros cuadrados.----------

- **Desde el cerramiento:** Zonas de circulación vehicular y peatonal, zonas verdes (incluyendo los taludes) y jardines. Área aproximada: 2.886,23 metros cuadrados. Todas estas zonas aparecen achuradas en el plano PH - U1.----------

NOTAS:----------

Son también bienes comunes:----------

1. El lote sobre el cual se levanta el edificio, que tiene un área aproximada de 5.531,67 metros cuadrados.----------

2. El foso de los ascensores.----------

3. Las cubiertas.----------

RESUMEN DE ÁREAS CONSTRUIDAS:----------

Áreas privadas: 11.374,18 metros cuadrados.----------

Áreas comunes: 4.596,49 metros cuadrados.----------

TOTAL 15.970,67 metros cuadrados.----------

Se extendió por minuta presentada. Leída que fue esta escritura por el compareciente y advertido del registro dentro del término legal, la halló correcta, la aprobó y la firma en prueba de su asentimiento, junto con el suscrito notario quien en esta forma la autoriza.----------

Se extendió en las hojas Nos. 7-700128-124338/0149/0156/0163/0170/0187/0194/0200 0217/0224/0231/0248/3751/3768/3775/3782/3799/3805/3812/3829/3836/3843/3850/3867 3904/3881/4420/4093/4116/4109/4352/4130/4147/4154/4437/4451/4369/4192/4208/4376

2.010.- DECRETO 3432 DE SEPTIEMBRE 19 DE 2011. - ANEXOS: Do

artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, "cuando surjan liquidaciones oficiales de revisión con posterioridad a la transferencia del predio, la responsabilidad para el pago de los mayores valores determinados recaen en cabeza del propietario y/o poseedor de la respectiva vigencia fiscal". LA SOCIEDAD PRESENTO PAZ Y SALVOS DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO y VALORIZACION No. 584551, EXPEDIDO EN MEDELLIN EL 20 DE SEPTIEMBRE, VALIDO A SEPTIEMBRE 30 DE 2.011.- VALE ENMENDADO Y ENTRELINEAS: NORMAN NICOLAS WHITE LONDOÑO.---------

FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-1034156.

MUNICIPIO: MEDELLIN. DIRECCION: URBANIZACION BASILEA

NUMERO DE ESCRITURA: 5564 – DIA: 29 – MES: 09 – AÑO: 2011

ESPECIFICACION: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO BASILEA NIT. 830.053.812-2

SERGIO GÓMEZ PUERTA

C.C. No. 7577381

Alianza Fiduciaria S.A.

Vocera **FIDEICOMISO BASILEA**

NORMAN NICOLAS WHITE NAVARRO

NOTARIO VEINTICINCO(E)

Es PRIMERA copia tomada del original que expidió y autorizó en SESENTA Y TRES (63) hojas útiles con destino a LA SOCIEDAD

dado en Medellín 03 OCT 2011

2

PRUEBA 8

ACTA DE ENTREGA BIENES COMUNES DE FECHA 11 DE MAYO DE 2.012

Coninsa RamonH

ACTA DE ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES A LA ADMINISTRACIÓN

FECHA : Mayo 11 / 12

OBRA: **BASILEA**

Se inicia el recorrido por las zonas comunes de la urbanización para hacer entrega oficial de las mismas a la administración. Los asistentes a dicho recorrido fueron en su orden:

ASISTENTES	EMPRESA	FIRMA
Carlos mario Cadavid	Fraclar ingenieros	
Luis Fernando Ospina	coninsa R.H	

Las zonas a entregar fueron las siguientes:

Portería principal:

Compuesta por: Meson en madera, casilleros, baño con sanitario y lavamanos funcionando, cocineta acero inoxidable y deposito.

Salón social:

Compuesto por: Cocineta con Mesón en granito, baño mujeres con sanitario y lavamanos y grifería mas mesón en marmol; baño de Hombres con sanitario y lavamanos con grifería

Piscina:

Compuesto por: Piscina de adultos, playa húmeda, playa seca, reflector, iluminación ornamental funcionando, ducha en cobre con grifería, lava pies y en vidrio templado, baño de hombres con sanitario, lavamanos y gritería funcionando, Baño mujeres con sanitario, lavamanos y gritería funcionando correctamente, vestier, turco con iluminación, Pérgola en zona de solarium, y citófono.

Coninsa RamonH

ACTA DE ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES A LA ADMINISTRACIÓN

Cuarto de bombas y tanques de impulsión:
Dirigirse al manual

Cuarto de la planta eléctrica de emergencia:
Dirigirse al manual

Cuartos técnicos por cada piso en el punto fijo:
Tapas en acero inoxidable, lava escobas y gabinete contra incendio por piso.

Cuartos de maquinas:
Compuestos por: Dos ascensores marca Sigma, con sus respectivos motores y comandos de control.

Cuarto de Tanques:
Compuesto por: dos tanques cada uno, con sus respectivas bombas y tablero de control.

Shut de basuras:
Dirigirse al manual

Juegos infantiles:
Dirigirse al manual

Cerramiento perimetral:
Dirigirse al manual

Cuatro niveles de parqueaderos:

Zonas verdes internas de la unidad:
Dirigirse al manual para verificar las diferentes especies entregadas y el cuidado que se recomienda.

Cuarto conductores:
Se entrega con sanitario, lavamanos y espacio de ducha.

Terraza de evacuación:

Cuartos administración:

Coninsa Ramon H

ACTA DE ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES A LA ADMINISTRACIÓN

OBSERVACIONES: Se adjuntan listas de detalles las cuales quedan aprovadas por el interventor.

Durante el recorrido se mencionaron una serie de detalles pendientes los cuales serán atendidos por la obra a la menor brevedad. Estos detalles se anexan en el formato CT-FO-108 Detalles de entrega de inmuebles.

Luis Fernando Ospina
Constructor

Administrador de la Copropiedad

PRUEBA 9

MANUAL DE MANTENIMIENTO

BASILEA
APARTAMENTOS

MANUAL TÉCNICO
PARA LA ADMINISTRACION

Medellín, 12 de marzo de 2012

Señor
Administrador Copropiedad Basilea

Medellín

Apreciado Administrador:

De acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, después de un proceso de selección y por su gran experiencia en este manejo, Coninsa Ramón H. S.A. y Acrecer S.A. en nombre del Fideicomiso Basilea le nombró como Administrador.

A partir de la fecha, y dado que se ha iniciado la entrega de inmuebles que conforman Etapa única del proyecto, la sociedad delega en Usted transitoriamente la administración.

Le solicitamos leer cuidadosamente el presente manual, y tener especial cuidado en consultarlo durante el tiempo que esté a cargo y si es ratificado en él. De no ser así, es su obligación hacer entrega oficial del mismo con sus documentos anexos, a quien la Junta de propietarios designe para tal función.

Aquí encontrará consignadas las especificaciones técnicas y algunas recomendaciones para el uso y cuidado de todas las instalaciones. Por tanto, el buen estado de ellas dependerá del cumplimiento y seguimiento que haga de éstas.

Deseamos que su permanencia en la Urbanización sea muy placentera y ponemos a su disposición todo el conocimiento y la experiencia de nuestros Colaboradores, para resolver sus inquietudes.

Finalmente, Coninsa Ramón H. S.A. en nombre de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.-FIDEICOMISO BASILEA, agradece su interés en comunicarnos cualquier sugerencia o recomendación con respecto a la edificación o a la atención recibida durante el proceso de puesta en funcionamiento de los bienes comunes. Esto nos ayudará a mejorar la calidad en la construcción y en el servicio.

Cordialmente,

CARLOS IZQUIERDO
Director de Proyectos

TABLA DE CONTENIDO



CAPÍTULO 1: **Pág.**
Generalidades **5**



CAPÍTULO 2:
Ubicación **7**



CAPÍTULO 3:
Descripción del Proyecto **8**

- 3.1 La Urbanización 8
- 3.2 El Edificio 8
- 3.3 Los Apartamentos 9
- 3.4 Servicios del sector 11



CAPÍTULO 4:
Atención de Garantías **13**

CAPÍTULO 5:



Especificaciones Técnicas y Recomendaciones **15**

- 5.1contenciones, subestructura y Estructura 15
- 5.2 Acabados 16
- 5.3 Redes 29
- 5.4 Instalaciones especiales 33
- 5.5 Zonas comunes 38
- 5.6 Zonas cedidas al municipio 41



CAPÍTULO 6:
Proveedores **42**



CAPÍTULO 7:
Reglamento de Propiedad Horizontal **44**



CAPÍTULO 8:
Administración **47**



CAPÍTULO 9:
Guías de Convivencia **48**



ANEXOS



CAPÍTULO 1
GENERALIDADES

1.1.	**Propietario del Proyecto:**	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.-FIDEICOMISO BASILEA
1.2.	**Nit.:**	830.053.812
1.3.	**Representante Legal:**	Dr. Sergio Gómez Puerta
1.4.	**Promoción, Gerencia y Venta:**	ACRECER S.A.
	Asistente del Proyecto:	Ing. Esteban Ramirez Correa
	Asesores Inmobiliarios:	Luz Alejandra Zuluaga Gonzalez
	Auxiliar de Tramitación:	Martha Doris Mejía Calderón
	Director de Cartera:	Martha Doris Mejía Calderón
1.5.	**Construcción:**	CONINSA RAMON H. S.A.
	Directora de Construcción	Arq. Const. Maria Isabel Atehortua
	Director de la Obra:	Arq. Const. Yovanny Alberto Gómez V.
	Residentes de Obra:	Ing. Wilmer Alexander Hoyos Arq. Walter Gómez Ing. Isis Murillo Vera Arq. Const. Jose Perez Ing. Milena Gómez Ing. Clara Areiza Arq. Erica Ruiz Ing. SISO Yojan Salas – Maria Teresa Taborda y Juan Carlos Alzate
1.6.	**Diseño Arquitectónico:**	ARCO ARQUITECTURA
1.7.	**Estudio de Suelos:**	VIECO Ingeniería de Suelos Ltda.
1.8.	**Diseño Estructural:**	Ing. Diego Castro - PLANICÁLCULOS
1.9.	**Diseño Eléctrico:**	Ing. Darío Calle

1.10.	**Construcción Eléctrica:**	INGERLUX
1.11	**Diseños Hidrosanitarios:**	Ing. Álvaro Vallejo - HIDRESA
1.12	**Construcción Hidrosanitaria:**	Cesar Sierra
1.13.	**Diseño Redes de Gas:**	Ing. Álvaro Vallejo - HIDRESA
1.14	**Construcción Red de Gas:**	Comercializadora S y E y Cia. S.A.
1.15.	**Reglamento de Propiedad:**	5564 del 29 de septiembre de 2011
1.16	**Supervisión técnica:**	INGENIERÍA ESTRUCTURAL S.A.



CAPÍTULO 2
UBICACIÓN

El Proyecto Basilea se construyó sobre un lote ubicado en la Calle 10B N°22-10, hace parte de la Unidad de Gestión 5 del Plan Parcial Altos del Poblado- Decreto 1250 en el sector de El Poblado en el Municipio de Medellín.

La urbanización se encuentra comunicada por las siguientes vías:

- Calle 10B
- Transversal Superior-Carrera 25
- Vía Las Palmas

Servicios comunitarios:

- Comercio: el proyecto se encuentra cerca del Hotel Intercontinental Medellín, Complex Inter Plaza y del Parque Comercial El Tesoro, Mall Pinar del Río, Mall Verona, Almacen Éxito del Poblado, Mall Palm Avenue, por lo cual cuenta con la influencia de sus locales comerciales y servicios empresariales.
- Centros de salud: La Clínica El Rosario sede Poblado, Clínica Las Vegas, Clínica Medellín, se encuentran en la Transversal Superior, cerca del proyecto
- Estaciones de servicio automotor: en la Vía las Palmas se encuentran las estaciones de servicio ESSO y Texaco.
- Instituciones Educativas: Colegio San José, Colegio Mary Mount, Gimnasio Los Cedros y Universidad del CES
- Servicio religioso: Iglesia La Visitación, Iglesia San José del Poblado y La Iglesia del Padre Marianito se encuentra ubicada en el sector.

Los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas y energía, son suministrados por las Empresas Públicas de Medellín.

Los principales datos de área son los siguientes:

Área bruta del lote:	11.770 m^2
Área zonas verdes a pagar:	5.251,95 m^2
Área lote servicios colectivos:	1220.7 m^2
Área zonas verdes privadas:	685.47 m^2
Área construída total:	15.970,67 m^2

Ver Anexo 0: Planos de localizacion del Proyecto



CAPÍTULO 3
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

3.1. LA URBANIZACIÓN

El proyecto Basilea está conformado por 1 edificio, con 36 apartamentos. La urbanización es cerrada y tiene un portón de acceso vehicular y peatonal ubicado sobre la Calle 10B con un sistema de video y sonido que comunica con la portería interna del edificio, el cual a su vez controla el acceso de peatones al lobby y el vehicular a otro portón mecánico hacia parqueaderos.
El total de parqueaderos del proyecto es el siguiente:

Ubicación	Privados sencillos	Privados dobles	Visitantes	Total
Piso 1	19	0	9	28
Piso 2	35	8	0	43
Piso 3	29	8	0	37
Piso 4	5	8	0	13
Total	88	24	9	121

El proyecto posee un acceso único a través de puertas electromecánicas con sensores de movimiento, cámaras o circuito cerrado de televisión que puede ser monitoreado por la central de seguridad de la empresa de vigilancia y citófono portero de altos decibeles que facilitan el control y la seguridad del mismo, desde una portería ubicada en el primer sótano de parqueaderos en la cual se pueden dejar grabados los ingresos y salidas a la unidad.
Ver Anexo 28: Planos de Vías del Proyecto.

3.2. EL EDIFICIO

El edificio que entregamos corresponde a la etapa única del proyecto Basilea. Tiene 23 pisos de altura (incluye nivel técnico) y 4 pisos para parqueaderos. El punto fijo tiene un piso adicional, en el cual se encuentra el cuarto de técnico de ascensores y el cuarto de bombas y tanques.

Ver Anexo 20: Planos de PH Urbano y Áreas

Edificio número	Número de pisos	Apartamentos por piso	Número de alcobas	Total apartamentos
1	23	2	3	36

Por la Calle 10B se accede a la urbanización, tanto de manera vehicular como peatonal.

3.3. LOS APARTAMENTOS

El edificio cuenta con la siguiente tipología de apartamentos.

a. Apartamentos tipo 1
Área: 251 m^2
Unidades: 18
Salón-biblioteca, comedor y estar de televisión, tres alcobas, alcoba de servicio; tres baños de alcobas, un baño de servicio y un baño social, cocina con despensa, zona de ropas ,balcón en salón, balcón en comedor y balcón en alcoba principal.

b. Apartamentos tipo 2
Área: 294 m^2
Unidades: 16
Salón-biblioteca, comedor y estar de televisión, tres alcobas, alcoba de servicio; tres baños de alcobas, un baño de servicio y un baño social, cocina con despensa, zona de ropas ,balcón en salón, balcón en comedor y balcón en alcoba principal.

c. Apartamentos tipo 3
Área: 288 m^2
Unidades: 2
Salón-biblioteca, comedor y estar de televisión, tres alcobas, alcoba de servicio; tres baños de alcobas, un baño de servicio y un baño social, cocina, zona de ropas ,balcón en salón, balcón en comedor y balcón en alcoba principal.

PISO	INMUEBLE	AREA PRIVADA CONSTRUIDA APROX. M2	AREA LIBRE APROX. M2	ÁREA TOTAL APROX. M2
4	APARTAMENTO No. 0402 (INCLUYE CUARTO ÚTIL)	248.65	189.33	437.98

5	APARTAMENTO No. 0501	280.77	236.84	517.61
	CUARTO ÚTIL No. 05003	2.35		2.35
	APARTAMENTO No. 0502 (INCLUYE CUARTO ÚTIL)	237.52		237.52
6	APARTAMENTO No. 0601	275.46		275.46
	CUARTO ÚTIL No. 06003	2.35		2.35
	APARTAMENTO No. 0602 (INCLUYE CUARTO ÚTIL)	237.52		237.52
7	APARTAMENTO No. 0701	275.89		275.89
	CUARTO ÚTIL No. 07003	1.86		1.86
	APARTAMENTO No. 0702	235.53		235.53
	CUARTO ÚTIL No. 07004	1.72		1.72
8	APARTAMENTO No. 0801	276.30		276.30
	CUARTO ÚTIL No. 08003	1.59		1.59
	APARTAMENTO No. 0802	235.56		235.56
	CUARTO ÚTIL No. 08004	1.72		1.72
9	APARTAMENTO No. 0901 (INCLUYE CUARTO ÚTIL)	278.01		278.01
	APARTAMENTO No. 0902	235.60		235.60
	CUARTO ÚTIL No. 09004	1.66		1.66
10	APARTAMENTO No. 1001	275.87		275.87
	CUARTO ÚTIL No. 10003	2.35		2.35
	APARTAMENTO No. 1002 (INCLUYE CUARTO ÚTIL)	237.52		237.52
11	APARTAMENTO No. 1101	275.46		275.46
	CUARTO ÚTIL No. 11003	2.35		2.35
	APARTAMENTO No. 1102	234.84		234.84
	CUARTO ÚTIL No. 11004	2.52		2.52
12	APARTAMENTO No. 1201 (INCLUYE CUARTO ÚTIL)	277.94		277.94
	APARTAMENTO No. 1202 (INCLUYE CUARTO ÚTIL)	237.41		237.41
13	APARTAMENTO No. 1301	275.46		275.46
	CUARTO ÚTIL No. 13003	2.35		2.35
	APARTAMENTO No. 1302	235.09		235.09
	CUARTO ÚTIL No. 13004	2.52		2.52
14	APARTAMENTO No. 1401	274.71		274.71
	CUARTO ÚTIL No. 14003	2.35		2.35
	APARTAMENTO No. 1402	235.14		235.14
	CUARTO ÚTIL No. 14004	2.52		2.52
15	APARTAMENTO No. 1501	275.59		275.59
	CUARTO ÚTIL No. 15003	2.35		2.35
	APARTAMENTO No. 1502 (INCLUYE CUARTO ÚTIL)	237.79		237.79
16	APARTAMENTO No. 1601	275.67		275.67
	CUARTO ÚTIL No. 16003	2.35		2.35

	APARTAMENTO No. 1602	235.09		235.09
	CUARTO ÚTIL No. 16004	2.52		2.52
17	APARTAMENTO No. 1701 (INCLUYE CUARTO ÚTIL)	277.90		277.90
	APARTAMENTO No. 1702	235.09		235.09
	CUARTO ÚTIL No. 17004	2.52		2.52
18	APARTAMENTO No. 1801	275.46		275.46
	CUARTO ÚTIL N°.18003	2.35		2.35
	APARTAMENTO No. 1802	235.89		235.89
	CUARTO ÚTIL No. 18004	1.72		1.72
19	APARTAMENTO No. 1901	275.46		275.46
	CUARTO ÚTIL No.19003	2.35		2.35
	APARTAMENTO No. 1902	235.91		235.91
	CUARTO ÚTIL No. 19004	1.75		1.75
20	APARTAMENTO No. 2001	275.82		275.82
	CUARTO ÚTIL No. 20003	1.94		1.94
	APARTAMENTO No. 2002	235.09		235.09
	CUARTO ÚTIL No. 20004	2.52		2.52
21	APARTAMENTO No. 2101	270.21		270.21
	CUARTO ÚTIL No. 21003	2.40		2.40
	APARTAMENTO No. 2102	235.65		235.65
	CUARTO ÚTIL No. 21004	1.88		1.88
22	CUARTO ÚTIL No. 22003	2.37		2.37
	1o. NIVEL APARTAMENTO No. 2201	269.24		269.24
	CUARTO DE ROPAS APARTAMENTO No. 2201	14.73		14.73
	2o. NIVEL APARTAMENTO No. 2201	84.33	169,27	253.60
TOTAL		9380.40	595.44	9975.84

3.4. SERVICIOS EN EL SECTOR

a. Servicios educativos
   - Colegio San José de la Salle
   - Colegio Mary Mount
   - Gimnasio Los Cedros
   - Universidad del CES

b. Servicios religiosos
   - Iglesia La Visitación
   - Iglesia San José de El Poblado
   - Iglesia Del Padre Marianito

c. Servicios de salud:
   - Clínica Medellín
   - Clínica Las Vegas
   - Clínica el Rosario Sede Poblado
   - Droguería Céspedes
   - Droguería Fava

d. Seguridad
   - Inspección de Policía de El Poblado



CAPÍTULO 4:
ATENCIÓN DE GARANTÍAS

En el momento de la entrega de las zonas comunes se realizó un acta de entrega, con el anexo que refería las condiciones y garantías, así como cada propietario recibió un fólder, en el cual uno de los documentos anexos se refería a las mismas.

En dicho anexo, ALIANZA FIDUCIARIA S.A.-FIDEICOMISO BASILEA. garantiza la estabilidad del conjunto residencial de acuerdo con las leyes y normas vigentes, razón que debe brindarle a Usted y los copropietarios, seguridad y tranquilidad, por haber adquirido un producto de excelente calidad y en óptimas condiciones.

Después de la entrega de los bienes comunes, es posible que se presenten inconvenientes sólo detectables con el uso. En caso de requerir algún tipo de reparación conforme a lo estipulado en el ***Acta de Entrega***, le solicitamos hacer llegar su inquietud en forma escrita: al personal de obra si aún tiene despacho en el proyecto o al Departamento de Posconstrucción, en la Calle 55 # 45-55 en la Ciudad de Medellín, ó a cualquiera de nuestras sucursales, a la que Usted tenga fácil acceso, para que le sea remitida a este departamento. Un funcionario del departamento le contactará, para programar la visita de verificación y la programación de los trabajos de corrección según corresponda, y procurando dejar solucionado en un tiempo máximo de 23 días hábiles, si no hay algún evento especial que por los suministros requeridos u otra razón especial, implique un mayor plazo. Las atenciones correspondientes a los inmuebles particulares, deberán ser tramitadas por cada propietario, y no a través de la administración. Para alguna orientación en relación con su inmueble ó el proceso de atención, puede comunicarse al teléfono (4)511 61 99 extensión 369.

NO SERÁ POSIBLE DAR GARANTÍA por estos conceptos si al momento de recibir el cliente el inmueble o la zona común no reporta de inmediato algún desperfecto en:

- Pintura de muros, cielos, techos, y puertas
- Carpintería metálica, marcos y ventanería en general.
- Carpintería de madera, alas, closet, cielos, muebles y guarda-escobas
- Muebles de cocina: mueble ubicado debajo del lavadero y lavamanos.
- Filetes en general (bordes de muros)
- Todo tipo de pisos, cerámicas y tapetes.
- Enchapes (cerámica instalada en muros y pisos)
- Aparatos sanitarios, lavamanos y accesorios

• Plafones
• Acrílicos y vidrios en cabinas de baños.

Pasado (1) un mes desde la entrega del inmueble o zona común no se aceptan solicitudes por:

• Ajuste y cerramientos en alas de puertas.
• Ajuste y cerramientos en puertas y vidrieras.
• Ajuste y cerramientos en ventanas corredizas y celosías.
• Chapas y picaportes
• Instalaciones hidráulicas: fugas en desagües y abastos.
• Llaves de lavamanos y lavaplatos
• Instalaciones eléctricas: suiches y breakers.
• Obstrucciones y desagües
• Citofonía

Pasados tres meses desde la fecha de entrega de los inmuebles o zonas comunes NO SE ACEPTAN SOLICITUDES por:

• Goteras en techos y filtraciones de agua por las ventanas.
• Goteras en terrazas y balcones de uso privado.

Pasados seis meses desde la fecha de entrega de los inmuebles o zonas comunes NO SE ACEPTAN SOLICITUDES por:

• Humedades en muros de cielos (techos)
• Fisuras en muros; correspondientes al asentamiento normal del inmueble.

Se responde por las garantías anotadas siempre y cuando el propietario o administración no haya hecho reparaciones o reformas causantes del reclamo.

No se asumen responsabilidades por:
• Daños causados por desgaste anormal o abusivo.
• Daños causados por terrorismo o catástrofes naturales (inundaciones, terremotos).
• Elementos instalados o suministrados por el cliente después de la entrega o que deterioren por su uso o instalación algún elemento que si tuviese garantía.

La atención de garantía sobre los equipos especiales esta a cargo del personal de la firma o empresa contratista que suministró dichos elementos, a fin de que la mano de obra y evaluación técnica se haga por medio de personal calificado y entre dentro de la garantía de los fabricantes.



CAPÍTULO 5:
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y RECOMENDACIONES

5.1 CONTENCIONES, SUB ESTRUCTURA Y ESTRUCTURA

El lote donde se construyo BASILEA, se conformó y adecuó bajo las condiciones establecidas por el diseñador de suelos, se realizó un excelente sistema de contención conformado por un Soil nailing y pilas ancladas, se dejaron en el perímetro 25 mojones de monitoreo de masas de tierra y deben ser chequeados altiplanimétricamente por la copropiedad cada 6 meses para verificar constantemente el comportamiento de los taludes.
Ver Anexo 1: Estudio de suelos

Las fundaciones del edificio están conformadas por pilas y vigas de fundación.
Ver Anexo 2: Planos de fundaciones y subestructura

Se dejaron en el edificio varias placas metálicas para control de asentamientos del mismo y deberán ser monitoreadas cada 6 meses por la copropiedad, es normal que se presenten dilataciones en todos los apartamentos.
Ver Anexo 3: Control de Asentamientos y planos amarre geodésico.

La estructura de soporte consta de un sistema aporticado conformado por losas de entrepisos, vigas, columnas y muros pantalla, construidos en concreto reforzado, de acuerdo con la norma sismo resistente de 1998, NSR – 98.
Ver Anexo 4: Planos estructurales

Se recomienda **no** ejecutar ninguna modificación en las losas de entrepiso, las columnas, los muros pantalla, ni los muros de fachada, para no poner en peligro la estabilidad de la estructura. Además, cualquier modificación que se haga a los muros divisorios de los apartamentos ó de las zonas comunes, debe realizarse bajo el consentimiento del Ingeniero Estructural del proyecto o la supervisión de un profesional idóneo que haga sus veces.

El edificio cuenta con un sistema de filtros perimetrales para el control de aguas de escorrentía y subterráneas. Discos filtros deben ser monitoreados y efectuar mantenimientos cada 2 meses, de acuerdo con las recomendaciones del diseñador, para evitar obstrucciones y daños posteriores. En el anexo que se remite a contuinuacion se presenta la localizacion y distribución de dichos filtros.
Ver Anexo 21: Planos de Filtros

5.2 CABADOS

A continuación describimos los acabados básicos del proyecto, en las zonas comunes, los acabados básicos de los apartamentos, puede consultarlos en la copia del manual técnico del copropietario, que le entregamos.
Ver Anexo 5: Manual Técnico Propietarios

5.2.1. Muros

- **Fachada:** Muros en ladrillo catalán de 6x12x24 color chocolate y color arena. Rebitado con arena de amaga según diseño, impermeabilizados por la cara exterior con un hidrófugo o repelente de agua llamado Siliconite, producto químico que no permite la absorción del agua ni la creación de hongos por humedad. Se recomienda hidrofugar las fachadas cada dos años para conservar los ladrillos en buen estado. Para tal fin, el edificio cuenta con unos ganchos en los muros áticos (parte superior) de la terraza de uso común denominada de refugio y rescate y en la terraza del apartamento 2201 donde se establece en el reglamento de propiedad horizontal que deben dejar ingresar a realizar dicho mantenimiento, los cuales evitan tener que romper la fachada para efectos de dicho mantenimiento. Muros pantalla en concreto a la vista. Muros el ladrillo, revocados y pintados con pintura para exterior tipo Koraza. Muros en ladrillo enchapados en Piedra Bojacá, pulida e hidrofugada, muros en acceso al edifico en madera Park Flex , Vidrio Laminado con película naranja , persiana metálica en fachada Occidental Lobby en vidrio templado de 10 mm, mármol emperador en frontis de ascensores de parqueaderos y porcelanato Soho gris oscuro en frontis ascensores de apartamentos.
  Ver Anexo 6: Planos de Fachada
  Ver Anexo 7: Planos Arquitectónicos
  Ver Anexo 29: Planos elementos No Estructurales

- **Interior de fachada:** Muros en ladrillo, revoque, estuco y pintura tipo 1 de Pintuco. Muros pantalla en concreto a la vista.

- **Acceso ascensores**: Enchape en mármol Emperador en pisos 1 al 3. Enchape en Porcelanato Soho 45x90 Decorcerámica color Negro en pisos 4 al 22, con dilataciones en perfil de aluminio color natural.

- **Puntos fijos y escaleras:** Muros en ladrillo, revoque, estuco, pintura blanca tipo 1 Pintuco y café de Pintuco, pasamanos en acero inoxidable.

- **Portería:** Muros en ladrillos, revoque, estuco y pintura

- **Baño portería:** Muros en ladrillos, revoque, estuco y pintura.

- **Cocineta portería:** Muros en ladrillos, revoque, estuco y pintura. Dos hiladas de Cerámica Pisopared Egeo 20.5x20.5 blanco. 202204001 Corona.

- **Salón social:** Muros en ladrillos, revoque, estuco y pintura. Volúmenes sobre muros en placa de drywall, masilla y pintura.

- **Baños de salón social:** Muros en ladrillos, revoque, estuco y pintura.

- **Cocineta salón social:** Muros en ladrillos, revoque, estuco y pintura.

- **Zona húmeda piscina:** Muros en ladrillo catalán de 6x12x24 color arena. Rebitado con arena de amaga según diseño, impermeabilizados por la cara exterior con un hidrófugo o repelente de agua llamado Siliconite, producto químico que no permite la absorción del agua ni la creación de hongos por humedad. Se recomienda hidrofugar las fachadas cada dos años para conservar los ladrillos en buen estado, enchape en Piedra Royal Bronce en ducha de lavapiés.

- **Baño de zonas húmedas:** Muros en ladrillo, enchape en Cerámica Pisopared Egeo 20.5x20.5 blanco. 202204001 Corona en la zona húmeda piso a techo , en la zona seca muros en ladrillo, revoque, estuco y pintura.

- **Ducto de basuras:** Muros en ladrillo, enchape en Cerámica Pisopared Egeo 20.5x20.5 blanco. 202204001 Corona, hasta la altura de cielo.

- **Subestación eléctrica, cuartos de bombas y cuartos técnicos:** Muros en bloque, con pintura blanca y gris Basalto de Pintuco.

- **Cuartos de Medidores en Puntos Fijos:** Muros en ladrillo, revoque, estuco y pintura.

- **Cuartos de lavaescobas en Puntos Fijos:** Muros en ladrillo, revoque, estuco y pintura. Dos hiladas de enchape n Cerámica Pisopared Egeo 20.5x20.5 blanco. 202204001 Corona.

- **Oficina de Administración**: Muros en ladrillos, revoque, estuco y pintura

- **Depósito de Administración**: Muros en ladrillos, revoque, estuco y pintura

- **Cuarto Útil de Administración**: Muros en ladrillos, revoque, estuco y pintura

- **Cuarto de Conductores**: Muros en ladrillos, revoque, estuco y pintura

- **Vestier para empleados**: Muros en ladrillos, revoque, estuco y pintura

5.2.2. Cubierta

La cubierta del edificio es en losa de concreto aligerado, con manto impermeabilizante y acabado granillado en el mismo material. El zócalo es en mediacaña, en manto granillado impermeabilizante con regatas a muro.

Sólo la administración está autorizada para realizar el mantenimiento preventivo a la cubierta y sus bajantes, o para ejecutar las reparaciones del caso. Si algún copropietario tiene alguna inquietud al respecto, debe dirigirse al administrador del Conjunto Residencial.

En la cubierta no está permitido colocar antenas de radio o televisión, sin la autorización escrita de la administración. Cualquier perforación que se haga en la cubierta repercutirá en la estabilidad del manto impermeabilizante.

La losa posee morteros pendientados y cárcamos longitudinales de acuerdo a las necesidades técnicas de funcionamiento, y se requiere revisar con frecuencia el estado de los mantos y hacer la restitución de los que se hayan deteriorado o roto, para evitar el paso de agua, que pueda causar inconvenientes que se detectan sólo cuando puede haber causado daños interiores. Si se presentan embombamientos en el manto estos deben ser reparados con el mismo material

El manto impermeabilizante y los lagrimales perimetrales, deben revisarse periódicamente, para verificar que no haya desprendimiento de los muro, ó de las juntas, que puedan ocasionar paso del agua hacia la losa y al interior de los apartamentos.

MANTENIMIENTO

La recomendación general es que cada 12 meses se revise los sellos, las regatas y los traslapos del manto para que en caso que se encuentren sueltos o se hallan perdido se repongan.
Para manto con acabado con pintura se debe aplicar cada 18 meses pinturas bituminosas reflectivas.
Cuando las superficies tienen acabado duro, se recomienda el chequeo periódico del acabado para garantizar un buen funcionamiento en los mantos.

5.2.3. Pisos y zócalos

- **Hall principal:** Piso en Piedra Royal Dorado (por ser un material natural presenta múltiples tonalidades y betas características de la piedra) a junta perdida, y zócalo en madera Wino de 12 cm. de altura x 1.5cm de espesor, con pintura color caoba.

- **Hall en pisos de parqueaderos:** Piso en Piedra Royal Dorado (por ser un material natural presenta múltiples tonalidades y betas características de la piedra) a junta perdida, y zócalo en madera Wino de 12 cm. de altura x 1.5cm de espesor, con pintura color caoba .

- **Parqueaderos y cuartos útiles:** Losa Concreto a la vista, con pintura de señalización tipo tráfico color blanco en división celdas y nomenclatura.

- **Puntos fijos:** Piso Porcelanato Soho 45 x 90 color beige de Decorcerámica. Apliques en piso de Porcelanato Soho 5 x 90 color negro de Decorcerámica y zócalo en madera Wino de 12 cm. de altura x 1.5cm de espesor, con pintura color caoba.

- **Escaleras:** Alfombra de nylon de ALFA. y zócalo en madera Wino de 12 cm. de altura x 1.5cm de espesor, con pintura color caoba

- **Portería:** Piso en Piedra Royal Dorado (por ser un material natural presenta múltiples tonalidades y betas características de la piedra) a junta perdida, y zócalo en madera Wino de 12 cm. de altura x 1.5cm de espesor, con pintura color caoba.

- **Cocineta portería:** Piso cerámica Pisopared Egeo 20.5x20.5 blanco 202204001 Corona y zócalo en el mismo material de 12cm.

- **Baño portería:** Piso cerámica Pisopared Egeo 20.5x20.5 blanco 202204001 Corona y zócalo en el mismo material de 12cm.

- **Cuarto de conductores:** Piso en Cerámica Pirineo bge. 335794031 33x33 Corona y zócalo en madera Wino de 12 cm. de altura x 1.5cm de espesor, con pintura color caoba.

- **Baño de vestier de empleados:** Piso cerámica Pisopared Egeo 20.5x20.5 blanco 202204001 Corona y zócalo en el mismo material de 12cm

- **Salón social:** Piso Porcelanato Soho 45x90 color beige de Decorcerámica y zócalo en madera Wino de 12 cm. de altura x 1.5cm de espesor, con pintura color caoba.

- **Cocineta salón social:** Piso Porcelanato Soho 45x90 color beige de Decorcerámica y zócalo en madera Wino de 12 cm. de altura x 1.5cm de espesor, con pintura color caoba.

- **Baños de salón social:** Piso Porcelanato Soho 45x90 color beige de Decorcerámica y zócalo en madera Wino de 12 cm. de altura x 1.5cm de espesor, con pintura color caoba.

- **Balcón de salon social:** Piso tipo deck en Mármol crema marfil y zócalo de 12cm en mármol crema marfil.

- **Zona húmeda Piscina:** Piso en Piedra Bojacá junta perdida con zócalos Piedra bojacá del 12cm.

- **Baño de zonas húmedas:** Piso en Piedra Bojacá junta perdida.

- **Circulación zonas húmedas:** Piso en Piedra Bojacá junta perdida y con zócalos Piedra Bojacá del 12cm.

- **Ducto de basuras:** Piso en concreto pulido con acabado en pintura acrílica color gris antihongos.

- **Subestación eléctrica, y cuartos técnicos:** Concreto a la vista.

- **Cuartos de bombas:** losa de concreto aligerado, con manto impermeabilizante y acabado granillado en el mismo material. El zócalo es en mediacaña, en manto granillado impermeabilizante con regatas a muro.

- **Cuarto de máquinas ascensor:** Piso en concreto pulido con acabado en pintura acrílica color gris antihongos. Debe realizarse limpieza cada mes. Debe restablecerse la pintura en un plazo máximo de 2 años.

MANTENIMIENTO DE LA CERÁMICA Y PORCELANATOS:

- No se requiere brilladora ni otro tipo de máquina.

- Antes de intentar eliminar una mancha con un procedimiento enérgico, es recomendable comprobar su efecto sobre la superficie del revestimiento y Limpiar con agua y jabón normal, sobre las placas o baldosas de porcelanato o de cerámica, no utilice detergentes.

- Con periodicidad de seis meses a un año, según el uso dado a la cerámica o porcelanato, utilizar una solución de una (1) parte de ácido muriático por diez (10) partes de agua para eliminar hongos ó cualquier otro elemento generado por el depósito de suciedades en los pisos ó paredes.

- Evite materiales abrasivos sobre la cerámica o porcelanatos: caso que ocurre cuando se vacía el contenido de un matero o se realizan reparaciones locativas y no se cubre la cerámica.

- Evite golpes que puedan rayar la superficie: casos en los que se arrastran los apoyos metálicos de muebles como neveras o lavadoras sin proteger la superficie de la cerámica.

- Evite golpes que puedan romper la cerámica: caso en los que se deja caer un martillo metálico, desde un mueble al piso.

- Evitar contacto con productos químicos que deterioren la superficie de las baldosas, especialmente ácidos fuertes.

- En ocasiones, algunos productos que son colorantes enérgicos, pueden derramarse o entrar en contacto de forma fortuita con la superficie del revestimiento, produciendo manchas o incrustaciones que no pueden ser eliminadas mediante las operaciones usuales de limpieza. En estos casos debe recurrirse a la utilización de agentes de limpieza y procedimientos específicos, cuya elección se realizará con precaución y teniendo en cuenta el tipo de revestimiento y la naturaleza de la mancha.

-

TIPO DE MANCHA	AGENTE DE LIMPIEZA
Cemento y residuos calcáreos	Ácidos orgánicos diluidos (vinagre)
Depósitos de óxidos	Ácido fosfórico
Aceites	Alcohol etílico
Grasas	Bicarbonato y agua. (Tricloroetileno)
Alquitrán o betún	Acetona. (Tricloroetileno)
Pintura	Disolvente especifico
Goma o caucho	Disolventes orgánicos
Cerveza o Vino	Detergentes alcalinos
Yodo	Agua Oxigenada (H2O2)
Sangre	Agua Oxigenada (H2O2) Hipoclorito Sódico Diluido
Café, té	Detergente en agua caliente seguido de agua caliente o hipoclorito sódico

MANTENIMIENTO DE MARMOLES:

Para un buen mantenimiento, durabilidad y resistencia de los mármoles instalados deben tenerse en cuenta los siguientes puntos:

Mantenimiento del mármol: Para limpiar este tipo de material, lo recomendable en cualquier caso es limpiar solo con agua y el uso de algún jabón dependerá del tipo

de que se trate, si es de jabón neutro o suave se puede utilizar. No es recomendable los productos corrosivos y amoniacos, debido a que estos dañan la superficie. Existen limpiadores para oxido que en el mármol no se recomienda usarlos ya que como estos productos son ácidos quitan el brillo natural del mármol.
Una recomendación para mantener el buen estado de suelos de mármol es aplicarles una capa de cera incolora, teniendo en cuenta que con cierta frecuencia se deberá quitar, con algún producto quita cera efectuando una limpieza correcta y luego volver a encerar. Para retirar manchas del mármol se prepara una mezcla de agua y vinagre o de agua sal y limón que se deja actuar sobre la superficie por algunos minutos, para evitar dañarla. Luego se aclara con abundante agua.

Para proteger estos materiales y evitar que pierda el brillo es aconsejable seguir un programa de mantenimiento, que implica utilizar agua y aplicar cada tiempo determinado un producto especial para piedra natural que se consigue en el mercado.

5.2.4. Cielos

- **Car lobby:** Pérgola en estructura metálica con cielo en tablilla de madera de Pino color caoba mate.
- **Hall de acceso principal:** Placa de drywall, masilla más pintura blanca y dilataciones perimetrales.
- **Puntos fijos:** Placa de drywall, masilla más pintura blanca y dilataciones perimetrales
- **Parqueaderos útiles y cuartos técnicos:** Losa aligerada en concreto a la vista.

- **Salón social:** Placa con descolgados de drywall, con masilla más pintura.

- **Portería:** Placa de drywall, masilla más pintura blanca y dilataciones perimetrales.

5.2.5. Aparatos y grifería Sanitaria

- **Baño portería:** Sanitario Sensacion 02645100K Corona, Lavamanos Pedestal Verona 514211001 Corona y Grif lavam Fenix 4" cr 581268881 Grival.

- **Cocineta portería:** Mesón Acero Inox 0.90x0.60m con Lavaplatos Socoda y Griferia Lavaplatos 4" Galaxia 501008881 Grival.

- **Baños de salón social: En baño de Hombres**: Sanitario Adriático con fluxómetro 013181001Corona, Fluxometro Sanitario-Orinal BCA 706330001 Grival, Lavamanos Colgar Aquajet 012911001 Corona, Grif lavam Fenix 4" cr 581268881 Grival, Barra seguridad discapacitados 24"-d=1-1/4. **En baño de mujeres**: Sanitario Sensación

02645100K Corona, Lavamanos Sobreponer San Lorenzo 01900100K Corona, Grif lavam Fenix 4" cr 581268881 Grival.

- **Cocineta salón social**: Lavaplatos Socada y Griferia Lavamanos 4" Galaxia 501008881 Grival.

- **Baños vestier empleados**: Sanitario Sensación 02645100K Corona, Lavamanos Pedestal Verona 514211001 Corona y Griferia lavam Fenix 4" cr 581268881 Grival..

- **Ducha piscina**: Ducha antivandálica regadera tubular 754000001 Grival **.**

- **Baños piscina:** Sanitario Distinción 02633100K Corona, Lavamanos Milano Blanco 01411100K Corona, Griferia lavamanos Fenix 4" cr 581268881 Grival.

▪ El edificio tiene un sistema de acueducto común, a partir de la red de Empresas Públicas de Medellín. El contador general de 2" está ubicado en el acceso, cerca de la portería.

▪ Adicionalmente, se cuenta con un contador de acueducto por apartamento, el cual se encuentra en el buitrón del punto fijo, diámetro de ½".

▪ Las redes interiores de abastecimiento de agua fría están construidas en PVC, y las redes de agua caliente están construidas en Polimex. En el punto fijo se ubican las llaves de contención general de los apartamentos. Las zonas comunes no tienen red de agua caliente.

▪ **Nota:** Es muy importante que el mantenimiento, las reparaciones y la revisión de los aparatos sanitarios, las realice personal calificado que garantice el correcto funcionamiento de ellos y cumpla con las instrucciones del fabricante.

▪ Para la limpieza de aparatos sanitarios y cerámicos en general, no utilice ácido muriático ni desmanchadores abrasivos que ataquen la película protectora. Use agua y jabón suave, seque y brille con un paño. Con el transcurso del tiempo, algunos empaques de canillas y mezcladores se pueden deteriorar con el uso; esto es normal y se corrige fácilmente con una sencilla operación de cambio. Tales empaques se consiguen en almacenes y ferreterías de la ciudad.

▪ El sistema de evacuación de aguas lluvias y negras del edificio, está construido en tubería PVC. Estas aguas llegan a las cajas de empalme y finalmente a las redes de Empresas Públicas de Medellín.

▪ El diseño de redes de desagüe no está especificado para transportar sólidos, por tal motivo, no se pueden evacuar desperdicios, toallas higiénicas, pañales desechables, papeles u otros objetos, a través de las tuberías. Como medida de precaución, algunos desagües poseen un sifón que evita que estos sólidos lleguen

a la tubería principal. Dichos sifones también cumplen la función de "sello hidráulico" (para evitar malos olores); por tanto, cuando no los use, le recomendamos verter cierta cantidad de agua en los desagües de piso. En la zona de parqueaderos hay cajas "sifonadas", que persiguen el mismo fin de los sifones de a red de desagües, y que deben mantenerse limpias de sólidos que puedan llagar allí, por los habitantes de la urbanización, ó como resultado del aseo de dichas áreas.

▪ Si por alguna razón la tubería no desagua, utilice una bomba manual; si no resulta efectivo, consulte al personal especializado. Por ningún motivo utilice productos químicos que puedan afectar las tuberías.

Ver anexo 27: Planos Red Hidrosanitaria.

5.2.6. Muebles y equipamientos

- **Casillero en portería:** Mueble en cuadrícula en Madecor y chapilla color caoba de Tolentino.
- **Mesa portería:** En Madecor y chapilla color caoba de Tolentino, con perforaciones para cableado citofonía y controles generales.
- **Cocineta, portería:** Muebles inferiores en SuperKraft y puertas en Supercor de 19mm, Tablemac, espaldares y fondos en Superhondo de 4mm, cantos en PVC de 0.5mm, color Cenizo, modelo TREVI de Cocinas DJ, tiraderas en acero inoxidable Ref 3/8*13cm. Pozuelo y mesón en acero inoxidable Socoda.
- **Baño salón social:** Espejo biselado de 4 mm calidad Cristal; mesón en mármol crema marfil y mueble inferior suspendido en Madecor color Cenizo de Tolentino.
- **Cocineta salón social:** Muebles inferiores en SuperKraft y puertas en Supercor de 19mm, Tablemac, espaldares y fondos en Superhondo de 4mm, cantos en PVC de 0.5mm, color Cenizo, modelo TREVI de Cocinas DJ, tiraderas en acero inoxidable Ref 3/8*13cm. Pozuelo en acero inoxidable Socoda y mesón en Granito Amarillo Pubiano.

▪ Si desea conservar el mesón de la cocina en perfecto estado, es importante:

1. No lo golpee ni raye con objetos corto-punzantes
2. Evite pararse en él para realizar trabajos en la cocina
3. Trabaje los cortes siempre con una tabla
4. Evite los derrames de cualquier tipo de ácido

- **Lava escobas en puntos fijos:** Lavaescobas prefabricado en granito, ubicado en cada punto fijo, contiene una llave bocamanguera.

▪ Algunos concejos útiles:

1. Evitar contacto con agentes químicos como los ácidos. Debido a la delicadeza de estos materiales solo pueden ser limpiados con agua o un detergente neutro.
2. No usar ácidos.
3. Lo más dañino para cualquier piedra natural es la suciedad, la tierra y la grasa. Si estas sustancias se eliminan rápidamente la piedra puede mantener su belleza de forma indefinida.
4. No cortar con cuchillos, cuchillas o piezas con filo directamente sobre la superficie.

5.2.7 Puertas y cerraduras

- **Interiores en baños y cuartos zonas comunes:** Marcos en madera Carra, alas en madera entamborada con Ref.: triplex, chapa Ref.: wengue de tableplex y lacas catalizadas, Cerradura con manija Ref: 341 Harlock, tope de puerta metálico.
- **Puertas salón social:** Puertas vidrieras de tres alas corredizas en aluminio anodizado, pintura aluminio al horno alemana, vidrios templados de 10mm, una con sistema bolsillo en acceso a Salón social y otra en sistema normal para acceso a terraza.
- **Cuartos técnicos:** Marcos metálicos, alas metálicas con pintura al horno color negro mate y persiana de ventilación.

- **Puerta en lobby:** Cerramiento flotante en vidrio templado de 10mm y alas batientes, con cerradura, postes bisagras y mecanismos de giro en acero inoxidable.

Estas son algunas recomendaciones para el buen uso de los elementos de madera:

- **Calor:**

Mantenga alejado cualquier elemento que produzca calor en la madera como: Velas y bombillos.

Al abrir cualquier nave o ala de madera, tenga en cuenta que ésta no quede cerca de un bombillo o una lámpara.

Al utilizar elementos que produzcan llamas como velas o veladoras, no los Sitúe directamente sobre la madera, utilice un protector para que no haya posibilidades de problemas serios en la madera como quemaduras y manchas.

- **Limpieza:**

El uso de productos comercializados para el mantenimiento de la madera pueden a largo plazo, cambiar la textura y la pintura de la misma.

Algunas recomendaciones para éste tópico son:

- Un paño seco para limpiar la madera o en caso de algún derrame en las misma.

- Limpiar la madera con escobillas o productos similares, pueden dañar la textura de la madera.

- Es recomendable utilizar porta vasos para evitar manchas en la madera.

- **Animales en la Casa:**

Algo muy común en los hogares son las mascotas, éstas interactúan directamente con la madera, los siguientes cuidados pueden evitar un daño grave en la madera:

1. No dejar mascotas encerradas tras una puerta de madera y si es el caso, proteger los elementos de madera con cartón u otro material grueso.

2. Mantener vigilada las mascotas y evitar que hagan sus necesidades en los zócalos, marcos y cantas de puertas.

- **Peso:**

Todos nuestros productos son probados y basados en estándares de soporte de peso, pero también se deben tener algunas precauciones.

1. No ejercer peso excesivo en muebles colgados, ya que se podrían dañar tanto el mueble de madera como el muro.

2. No colgarse de maleteros o partes expuestas de madera. No utilizar los entrepaños como escaleras, podrían rajarse y causar lesiones graves a la madera y a usted.

3. El exceso de peso en la madera daña severamente, el acabado y la composición interna de ésta.

- **Llaves Extraviadas:**

En caso de pérdida de llaves, no intente abrir las puerta con destornilladores o palancas, llame a una persona especializada en el tema, así evitará daños graves a la madera y al cerrojo.

- **Corrientes de Aire:**

Las corrientes de aire en una casa, apartamento o unidad son muy normales, pero hay que saber que éstas pueden causar daños parciales o permanentes a la madera si no se toman las precauciones debidas, aquí algunas recomendaciones:

Mantenga cerradas sus ventanas, puertas u otros espacios por donde puedan entrar grandes flujos de aire, ya que éstos pueden acarrear pequeños elementos cortantes como piedra o vidrios y causarían daños a la madera. En muchos casos, las corrientes de aire ocasionan que las alas de las puertas se cierren violentamente contra el marco de éstas, para evitar estos problemas, utilice topes o elementos que aseguren la puerta.

- **Cambio de Domicilio:**

En las mudanzas, es común ocasionar rayones o golpes a las puertas u otros elementos de madera. Para evitar dichos inconvenientes, lea atentamente las siguientes recomendaciones:

1. Cubrir los bordes de los marcos con cobijas o con algún elemento que impida una lesión grave de la madera.

2. Si es necesario, solicite la ayuda de un profesional en el tema y quite las puertas de los marcos para que el mueble electrodoméstico pase con facilidad.

3. Se recomienda, en los muebles modulares, separar el mueble en módulos más pequeños para que sea de fácil transporte.

- **Terminados:**

Hay ciertos factores que pueden disminuir la calidad de las maderas como el agua, el viento y el sol. Para éstas situaciones le recomendamos:

1. Para mantener los acabados exteriores en óptimo estado, realice retoques de pintura cada 12 meses, con productos especializados para madera.

2. Para los interiores es recomendado una revisión cada 36 meses y realizar los retoques necesarios. Siempre con una persona capacitada en el tema.

- **Mantenimiento:**

Los herrajes utilizados por la empresa, son seleccionados con base en estándares de calidad, acordes a nuestros productos, pero al igual que la madera, le daremos unas recomendaciones especiales para su buen uso.

1. Utilizar lubricantes reconocidos en caso de sonidos o dificultad de arrastre.

2. Si por alguna razón, hay una zafadura de los herrajes, por favor contacte a una persona especializada en el tema, no intente realizar arreglos usted mismo.

3. Realizar mantenimiento en pisos y peldaños cada 12 meses, contratando a un especialista para la aplicación del producto.

5.2.8 Ventanería

En aluminio anodizado, pintura aluminio al horno alemana, vidrio claro nacional de 4 mm.
Puertas vidrieras en el mismo material con vidrios templados de 10mm.

- **Recomendaciones:**

1. La sobrelimpieza o frotamiento excesivo puede hacer más daño que bien.

2. Los solventes o las concentraciones de materiales de limpieza fuertes pueden causar deterioros en las superficies pintadas.

3. Evitar materiales de limpieza abrasivos. NO utilizar materiales de limpieza caseros que contengan abrasivos, sobre superficie pintadas.

4. Cuando se utilizan materiales abrasivos como fibra metálica, cepillos abrasivos, etc., se pueden deteriorar los acabados.

5. Evitar goteos y chapoteos. Eliminar lo que haya caído lo más pronto posible.

6. Evitar temperaturas extremas. El calor acelera las reacciones químicas y puede evaporar el agua de la solución. Las temperaturas extremadamente bajas pueden dar pobres efectos de limpieza. Limpiar bajo condiciones adversas, puede dar como resultado rayones o manchas. Lo ideal, es hacer la limpieza a la sombra con temperatura moderada.

7. No sustituir un material de limpieza pesado obligatorio, por un material de limpieza suave utilizando frecuentemente.

8. No estregar superficies pintadas.

9. Nunca utilizar removedores de pintura, alcalinos agresivos, materiales de limpieza ácidos o abrasivos. NO utilizar fosfato trisódico o materiales de limpieza altamente alcalinos o ácidos. **Hacer siempre un ensayo sobre una superficie pequeña.**

10. Seguir las recomendaciones del fabricante para mezclar y diluir materiales de limpieza.

11. Nunca mezcle materiales de limpieza

5.2.9 Pasamanos

- **Escaleras:** Pasamanos en escaleras de punto fijo en Bolillo de 2" en acero inoxidable, sujeto a muro mediante platina y pernos.

- **Terrazas y balcones:** Vidrio templado de 10mm embebido en talón, bolillo de 2" en acero inoxidable, pasamanos de 89 cm, empotrado 10cm con empaque de caucho.

- **Zonas verdes:** tendido de listones verticales de madera inmunizada con acabado en barniz color techan embebido en concreto

- **Zona húmeda:** Vidrio templado de 10mm embebido en talón, bolillo de 2" en acero inoxidable, pasamanos de 89 cm, empotrado 10cm con empaque de caucho.

- **Vías vehiculares y andenes:** en tubería metálica y pintura reflectiva.

5.3 Redes

5.3.1 Instalaciones eléctricas

- **Salidas eléctricas:** Monofásicas a 110 V y 220 V pata trabada.

El edificio posee una red de acometida conectada al transformador, de 150 KVA, que tiene el Conjunto Residencial, ubicado en el piso uno. Esta acometida distribuye energía a los inmuebles a través del tablero de contadores localizado en la subestación eléctrica (piso uno).

Desde el cuarto de contadores, hay un gabinete con un breaker de protección a la acometida de cada apartamento y de las zonas comunes, llegando al tablero de distribución a los circuitos de control de las áreas comunes, ubicado en la portería: iluminación puntos fijos y exteriores, citofonía y fuente. La capacidad de los tacos es de 20, 30 y 40 amperios. Deben tener cuidado de no sobrecargar esta capacidad, ya que podrían causar un corto circuito o algunos daños en el sistema. Así mismo se debe tener cuidado en la instalación de elementos adicionales en las zonas comunes.

El acceso al cuarto de contadores debe hacerlo solamente personal autorizado por la administración y debidamente entrenado para tal fin, ya que este es un sitio de alto riesgo. Adicionalmente, le recomendamos no permitir que los niños jueguen en los alrededores del mismo.

Cuando la copropiedad altere por su cuenta las instalaciones eléctricas, la Compañía no se hace responsable de los daños que dichas modificaciones causen a la red interna.

Importante

Las salidas para alumbrado y tomacorrientes son monofásicas a 110 V con polo a tierra. Cuando vaya a instalar una lámpara o a hacer alguna reparación, tenga la precaución de apagar el breaker correspondiente. Para tal efecto, la distribución de los mismos está indicada claramente en la tapa de la caja de breakers.

Nota:
Los apartamentos poseen alimentación del circuito de emergencia por medio de suplencia total son **601, 702, 802, 901, 902, 1001, 1002, 1101, 1301, 1302, 1501, 1502, 1601, 1701, 1801, 2002 y 2201**, así que en el momento de un daño general de la red, estos permanecerán encendidos con la alimentación de la planta eléctrica del edificio. Así como la iluminación de parqueaderos, puntos fijos, alimentación de ascensores y equipos de bombeo e impulsión de agua.

5.3.2 Citófono:

Se dejan dos salidas por apartamento. La citofonía conecta el apartamento con la portería y con otros usuarios. El edificio se entrega con el sistema de citofonía interno.

- Este sistema utiliza una línea interna como una terminal de citofonía multidireccional entre la portería, salón de reuniones, piscina y otros usuarios del edificio y su teléfono.

- El sistema de operación consiste en que desde la central telefónica del edificio, se programa la comunicación de todos los teléfonos directamente con la portería, salón de reuniones o piscina, así, mediante un código, el portero del edificio marca directamente para comunicarse con los apartamentos o las anteriores zonas comunes. La ubicación de las redes se encuentra en **Anexo 22**

5.3.3 Red de Gas:

El edificio cuenta con el servicio de suministro del gas natural. Le recomendamos tener en cuenta que:

- En un gabinete localizado en el punto fijo de cada piso, están ubicados los contadores, reguladores y las llaves de contención de cada apartamento, los cuales se encuentran debidamente señalizados. Desde este sitio se desprende la acometida de cada apartamento, la cual se construyó en tubería galvanizada, bajo el más estricto control de calidad y de acuerdo con las normas, para eliminar el riesgo de fugas de gas en el interior del apartamento.

- En cada apartamento se han dispuesto cinco (5) salidas de gas. Una para cubierta, una para horno, una para la instalación del calentador de paso de agua, una para instalación de secadora y otra para instalación de BBQ en el balcón del salón. Las salidas corresponden a la distribución de los electrodomésticos, según el diseño inicial y de acuerdo con las normas. Si usted decide modificar, la ubicación de las salidas ó de los aparatos, deberá hacerlo asesorado por un técnico autorizado y realizar el trámite correspondiente ante la entidad reguladora del servicio si lo requiere.

- Las salidas están dotadas de una válvula de cierre rápido, lo cual está claramente señalizado en las posiciones de abierto y cerrado.

Funcionamiento y seguridad: Está demostrado que el uso del gas en el ámbito doméstico, para la cocción de alimentos y el calentamiento del agua, no contiene un riesgo mayor al que se tiene al utilizar aparatos eléctricos. No obstante, es necesario extremar medidas mientras las personas se familiarizan con su uso; es decir, los equipos a gas deben utilizarse siguiendo cuidadosamente las instrucciones del fabricante y algunas normas mínimas de seguridad, tales como:

- Las llaves de cierre rápido, cuando no se estén utilizando, deben permanecer cerradas.
- Al apagar el fogón de gas, debe verificarse que los botones queden perfectamente cerrados.

- Para encender los electrodomésticos siga las indicaciones del fabricante y utilice los utensilios apropiados.

- Si siente olor a gas, evite prender luces y por ningún motivo encienda fuego. Cierre la llave de contención de su apartamento, abra las ventanas y solicite ayuda al personal calificado para realizar la revisión y las respectivas reparaciones, si fuese necesario.

- La tubería de escape de residuos del calentador del agua, alcanza altas temperaturas. Advierta esto al personal de servicio doméstico, para evitar que éste sufra quemaduras al tocarla.

- Recuerde que las cocinas no son un sitio seguro para los niños (aunque no hubiese instalación de gas). Evite que ellos permanezcan en este lugar.

- Las Empresas Públicas de Medellín suministran el gas natural a su apartamento. Usted debe solicitar la instalación del servicio, una vez estime conveniente su uso.

- Cada 5 años el prestador del servicio de suministro de gas realizara a isla red revisión preventiva con cargo a sus servicios públicos.

- El calentador de gas que debe usar es de acumulación (no se suministra este gasodoméstico en el inmueble).

Anexo 8: Planos de la Red de Gas

5.3.4 Teléfono: Hay ocho (8) salidas por apartamento: 2 en Alcoba principal, 2 en salón, 1 en estar, 1 en cada habitación y 1 en cocina.

- El edificio cuenta con una red telefónica interna, construida de acuerdo con las normas de las Empresas Públicas de Medellín. En la red externa se construyó dos canalizaciones para que los usuarios puedan escoger el operador de su preferencia.

Anexo 9. Planos de Red eléctrica, voz y datos.

5.3.5 Sistema de televisión: Hay once (11) salidas por apartamento, ubicadas en el salón, comedor, alcobas, alcoba principal, alcoba de servicio, cocina y estudio. Este sistema se encuentra guiado en todos los pisos (hasta el punto fijo). Internamente no se entrega cableado. El usuario debe realizar la solicitud de manera particular al operador de su preferencia.

- Para conectar su aparato de televisión a un sistema colectivo de antena, basta conseguir un cable coaxial para antena de T.V., con una terminal hembra enroscada en el extremo que se conecta a la salida, y en el otro extremo, la terminal que requiera su equipo.

- Es importante aclarar que los ductos de televisión no fueron cableados, dado que existen en la ciudad varios proveedores de señal, cuyos cables varían según la empresa.

- No permita que los niños jueguen con las salidas del sistema de antena de televisión, ni que personal no calificado efectúe trabajos en él, ya que éste se encuentra calibrado para tener una señal perfecta en cada uno de los apartamentos; por tanto, si se desajusta una de las salidas, la señal de su vivienda desmejorará y es posible que afecte los demás inmuebles.

- Todos los tomas con polo a tierra.

5.4. Instalaciones especiales

- **Ascensores:** Marca SIGMA-LG, serie DI-1, con las siguientes características:

  Dos Cabinas con Capacidad para 11 personas en máximo 750 Kg, cada uno.
  Las dimensiones internas son de 1.40 m. x 1. 35 m.
  La puerta tiene 0.90 m. de ancho x 2.20 m. de altura
  Operación dúplex selectiva-colectiva con inteligencia artificial en ambos sentidos.
  Veintidós (22) entradas y paradas en veintidós (22) niveles.
  Apertura central automática.
  Velocidad: 105 m/min.

  Hacemos entrega del manual de funcionamiento y manejo. La empresa que se encargó del suministro e instalación, prestará el servicio de mantenimiento gratuito hasta el 17 de enero de 2012, a partir de ese momento la copropiedad define el contrato de mantenimiento, pero recordamos que es ideal conservar el contrato con la firma proveedora, para tener una mejor garantía al momento de una reparación.
  Anexo 10: Manual Técnico de Ascensores

- **Ducto de basuras**: Compuesto por un ducto en poliéster reforzado en fibra de vidrio, y compuertas de acceso en acero inoxidable en cada piso. Cuarto de basuras ubicado en el piso 1. Es indispensable tener normas de control del uso con los copropietarios, y prohibir la botada de escombros y materiales pesados, que puedan ocasionar daños al ducto. Cuenta con un dispositivo automático contra incendios y un dispositivo para lavado que debe hacerse cada mes.
  Anexo 11: Manual Técnico de Ducto de Basuras

- **Recomendaciones de mantenimiento**

  1. Arrojar las basuras en bolsas plásticas bien cerradas de un tamaño adecuado para que pasen fácilmente por la compuerta.

  2. Evitar arrojar por el ducto objetos como cajas de cartón, botellas, pedazos de madera, escombros, protecciones de icopor, objetos de vidrio, objetos pesados basura sin bolsa, pueden generar deterioro, taponamiento y mal funcionamiento del ducto.

  3. Por ningún motivo arrojar objetos encendidos al ducto (papel, cartón, cigarrillos, etc.), pueden generar un incendio en el ducto y propagarse a todo el edificio.

4. Tener en cuenta las instrucciones de la Administración para el correcto reciclaje de sus basuras.

5. Una persona encargada por la administración debe hacer uso periódicamente del "Sistema de Lavado" para mantener limpias las paredes internas del ducto.

6. Una persona encargada por la administración debe hacer chequeos periódicos del funcionamiento del "Sistema contra incendios" en el ducto, colocando en funcionamiento el sistema contra incendios activando la válvula de prueba (que debe ser instalada cerca al aspersor), para verificar su correcto funcionamiento.

7. Es conveniente mejorar día a día la cultura del reciclaje

- **Red contra incendio:**

Gabinetes de incendio ubicados en todos los pisos del edificio desde piso 1 hasta del piso 22, dotados de extintor, manguera y hacha. Las llaves fueron entregadas a la administración. Los extintores deben recargarse periódicamente, y los empalmes y válvulas de control deben revisarse para verificar su funcionamiento, y que no haya fugas, ó perforaciones en las tuberías ó mangueras. En la fachada occidental, se encuentran ubicadas las siamesas, para alimentación del sistema, por parte del carro tanque de los bomberos en caso de incendio.

•Tanques de reserva:

El edificio cuenta con 2 tanques de agua inferior con capacidad para 11.781lt y bombas de impulsión, y 2 tanques superiores con capacidad para 11.699lts con equipo reforzador de presión (ubicado en piso técnico). Se entrega la carta de garantía de las bombas. La inducción al funcionamiento se realizó con el personal encargado, según la constancia que se anexa, con los manuales correspondientes de los equipos.

Anexo 12: Normas para Uso de Tanques

- **Puertas de acceso y salida Vehiculares:** Puerta corrediza recta exterior en metal y madera con pintura de acabado. Bastidor en perfileria PTS estructural, complementada con tendido de listones verticales de madera inmunizada (pino Pátula) soportados en ángulos metálicos. Rieles de hierro empotrados en concreto, ruedas de acero y rodillos guías. Operador electromecánico Marca BFT tipo motorreductor de alto tráfico con motor de corriente continua de 24V y tracción por cremallera. Velocidad fija de 0.22m/seg.

  Anexo 13: Manual Operación de Puertas electromecánicas

- **Puerta de acceso peatonal:** Portón batiente pivotado fabricado en un solo módulo en perfileria PTS estructural, complementada con tendido de listones verticales de madera inmunizada (pino Pátula) soportados en ángulos

metálicos, gira en un Kit de chumaceras sobre parales metálicos de apoyo, contiene kit de cerradura de pestillo y cantonera eléctrica.
Anexo 13: Manual Operación de Puertas electromecánicas

- **Puerta telescópica colgante acceso a parqueaderos:** Puerta corrediza telescópica en dos módulos que se sobreponen al abrir, con bastidores en perfileria PTS estructural, complementada con paneles de Parklex FACADE; herraje en sistema colgante de doble riel. Operador electromecánico marca BFT tipo motorreductor para alto tráfico y capacidad de 2000Kg. Motor de 1Hp y 220V.
  Anexo 13: Manual Operación de Puertas electromecánicas

• Equipos de bombeo:
Se tiene un equipo de presión constante para garantizar la prestación del servicio de acueducto, tanto en condiciones normales como cuando por algún motivo, la presión en las redes de Empresas Públicas esté baja. Las bombas están localizadas a un lado del tanque inferior; todo el sistema funciona automáticamente cuando se baja la presión. Los Controles eléctricos están ubicados contiguo al tanque inferior. Debidamente identificados. La inducción a su función y mantenimiento se realizó con el personal encargado y se anexa constancia de la misma. Se entregan garantías y copia de las facturas correspondientes, para efectos de tramitar cualquier garantía con el proveedor.
Anexo 14: Manual de Operación de Equipos de Bombeo

- **Planta de emergencia:** Grupo para generación eléctrica marca MODASA, modelo MP135 de tres fases, con Potencia continua de 135Kw. Compuesto por Motor Diesel Marca PERKINS-INGLES Modelo 1006TAG, Generador NEWAGE STAMFORD modelo UCI 274E1L con frecuencia de 60Hz y velocidad de 1800rpm. Se entrega manual técnico a la administración y se hace inducción sobre funcionamiento del equipo de acuerdo a anexo.
  Anexo 15: Manual de Operación de equipos de la Planta de Emergencia.

- **Sistema automático de Riego:** El sistema de riego por goteo instalado en las jardineras de las terrazas del apartamento 402 costados norte y occidental y apartamento 501 costado norte, consta de los siguientes componentes: válvula de control, tubería, regulador de presión, sistema de filtrado, programador de riego, sistema de goteo.
  Cada sistema de riego está operado por un programador de riego. El programador del piso 4° opera las dos jardineras de dicho piso. El programador del piso 5° opera una jardinera. Los programadores funcionan con batería de 9 voltios y tienen una duración aproximada de 4 a 6 meses.
  En el momento los dos programadores quedaron programados de la siguiente manera:

Programador del 4° y programador del 5° piso: Tiene cuatro programas de inicio del riego cada día.

- Hora de inicio: 6:00 a.m., 10:00 a.m., 2:00 p.m. y 6:00 p.m.
- Días de riego: Todos los días de la semana
- Duración del riego: 3 minutos

De todas formas, cada programador permite cambiar la programación en el momento que se desea.
Todas las válvulas deben estar abiertas para que el agua de riego pueda llegar a las jardineras. Estas válvulas son:
Para el piso 4°: la válvula paso libre que está antes del regulador de presión y las válvulas paso libre que están ubicadas antes de la entrada de cada jardinera del piso.
Para el piso 5°: la válvula paso libre que está antes del regulador de presión y la válvula bola lisa PVC de ½" ubicada justo antes de las derivaciones del riego por goteo dentro de la jardinera.
Si en algún momento se quiere cortar el flujo de agua hacia las jardineras, debe cerrarse la válvula paso libre en bronce ubicada antes del regulador de presión para cada programador de riego.
Si se quiere hacer el corte parcial, se cierra la válvula correspondiente al programador.
Las válvulas se cierran girando la manija en el sentido del movimiento de las manecillas del reloj. Se cierran girando al contrario.
De acuerdo con el Reglamento de Propiedad horizontal, estas jardineras pertenecen a los bienes comunes del edificio, por lo tanto, los propietarios de los apartamentos 402 y 501 deberán permitir el ingreso del personal que la Administración designe para su mantenimiento, tanto al sistema de riego como a la zona de jardín.
Anexo 16 - Manual de Manejo, operación y mantenimiento de sistemas de Riego.

- **Equipo de Piscina:** El cuarto técnico que contiene los equipos para el funcionamiento de la piscina están ubicados en el Piso 3

Los equipos para el funcionamiento de la piscina son:

- Filtro en fibra de vidrio Nacional de 24", para alta tasa de filtración usando como medio filtrante cuarzo con diámetro efectivo 0.5-0.8mm
- Válvula multiport de 1.1/2" como sistema de control de filtro.
- Motobomba con capacidad para 80GPM-3.450RPM, Succión y descarga en 2"x2", Motor de 1.5HP monofásico (110-220volt)
- 2 rejillas de fondo de 8" con tubería y válvula
- 1 suiche protector
- 2 desnatadores de 1.1/2" con válvula y tubería
- 1 trampa para recolección de suciedades de 1 ½
- 6 boquillas de inyección de 1 ½ con válvula y tubería
- 1 Manómetro de 0-60PSI

- 1 clorinador
- 1 bomba de Calor 75BTU/h con compresor de 5HP Scroll, input 4.2Kw, 220v monofásica.

La piscina cuenta también con los siguientes equipos de limpieza:

- Manguera de aspiración de 45 pies
- Tubo de aspiración de 6m
- Cepillo de nylon
- Probador de cloro y PH
- Nasa o saca hojas
- Carro de aspiración plástico
- Manual de Instrucciones

La piscina se entrega dotada con los siguientes elementos de seguridad:

- 2 pares de pasamanos en acero inoxidable con juegos de escaleras de 6 peldaños.
- Válvula liberadora de vacío.
- Sensor y alarma de chapuzón.
- Bastón con gancho.
- Botiquín de primeros auxilios.
- 2 flotadores circulares.
- 2 Reflectores de 12 volt, 300watts americano con aro, caja de conexión y transformador.

De los anteriores equipos se hace entrega física a la Administración de los Manuales técnicos en el Anexo 19.

- **Citofonía:** el sistema de citofonía esta configurado por un equipo central ubicado en la subestación o cuarto de comunicaciones del piso 4. Este equipo es operado por una terminal de mando ubicada en portería. En cada apartamento se cuenta con 2 citófonos, que pueden comunicarse directamente con otros apartamentos, con la portería, con el salón social, con la piscina. De la portería también pueden comunicarse con cada una de las zonas anteriormente descritas.

El manual de operaciones y la descripción de los equipos se describen en el anexo adjunto.
Ver Anexo 22. Manual de Uso y Mantenimiento de citofonía.

- **Circuito cerrado de televisión:** cuenta con 2 cámaras en portería, 2 en P1, 2 en P2 y 2 en P3 y 1 en P4, 2 en ascensores con monitor en portería y canalizaciones para circuito externo y puntos fijos de cada piso. **Ver Anexo 26.**

- **Turco:** el equipo de Turco funciona de acuerdo con las siguientes características:

Para calentar una piscina con un volumen aproximado de 68m3 a 27°C de temperatura promedio, se instaló una Bomba de Calor de 75 MBT/h, trifásica con un compresor de 5HP(ó 5 TR-toneladas de refrigeración). Esta bomba de Calor esta diseñada para que con u trabajo diario de 12 horas, el agua de la piscina alcance

27°C; no obstante el usuario puede graduar el termostato para que el agua alcance una mayor temperatura.
Para la puesta en marcha de los equipos, se instaló una acometida eléctrica a 220v independiente, tablero eléctrico monofásico de 4 circuitos con polo a tierra, alimentada con cable para atender consumo de 100 Amperios, 1breaker de 40 Amperios y tomas de 110 y 220 vlt para mante/nimiento.

Ver Anexo 30: Manuales de Equipo para Turco

5.5 Zonas comunes

- **Portería:**

Está situada en la entrada del Edificio, destinada a ejercer un control efectivo sobre las personas que ingresan al mismo. Para tal efecto, está dotada de un sistema de citofonía telefónica, por medio del cual puede comunicarse con todos y cada uno de los apartamentos, con el Salón Social, la zona común de Piscina y los Ascensores.

La portería está ubicada estratégicamente para controlar el ingreso tanto de peatones como de vehículos.

- **Cerco:**

El cerramiento del Edificio está constituido por 43m aproximadamente en módulos de reja fija fabricado en módulos de 1.87m de ancho por 1.98m de altura conformada por perfiles metálicos con elementos estructurales horizontales en extremo superior, con la misma modulación de las puertas corredizas y el portón de acceso peatonal. El resto del cerramiento esta construido en malla eslabonada de 2m de altura alrededor del perímetro del lote que constituye la propiedad horizontal.

- **Salón social:**

Espacio ubicado en el Piso 3 del edificio, consta de vidriera de acceso que lo aísla de la zona de Lobby, .esta separado de la zona de balcones por dos puertas vidrieras tipo pocket de tres cuerpos corredizos, la puerta vidriera de acceso se oculta en su totalidad en muro bolsillo. Al interior está constituido por un salón, una cocineta, un baño para damas y un baño para caballeros y discapacitados, dotados de acuerdo a las especificaciones descritas en los anteriores capítulos.

- **Juegos infantiles:**

El edificio cuenta con una zona de juegos infantiles ubicada en la zona verde al norte del edificio, se accede a esta zona al recorrer un sendero de escalinatas en concreto a la vista con pasamanos de listones verticales de madera. La zona de juegos infantiles esta compuesta por:

- Un módulo Multipéndulo (similar al columpio)- tipo Vital Park de Tecnoideas
- Un módulo 1A, contiene muro de escalar, tobogán, telaraña, remolino, pedal y escaleras de ascenso- tipo Vital Park de Tecnoideas.
- Tres bancas en concreto

- Piso de acceso en grama sintética de Alfa.
- Piso de área de juegos en grama sintética antitrauma de ACT Global Sports.

Las especificaciones, uso, garantía y mantenimiento de los diferentes elementos de esta zona se encuentran contenidos en el anexo que se remite a continuación.

Anexo 17: Manual Uso y mantenimiento de Juegos Infantiles
Anexo 18: Manual Uso y mantenimiento de Grama Sintética.

- **Piscina:**

El edificio cuenta con una Piscina climatizada de 49m2 de área a una profundidad de 1.3m, o sea para u volumen de 64m3, dos playas laterales de 15m2 y 0.2m de profundidad cada una. La piscina se encuentra enchapada en Pisopared Egeo 20.5x20.5 blanco ref 202204001 de Corona y Pisopared Egeo 20.5x20.5 Azul Oscuro ref 20220418 de Corona. El piso de las playas, las zonas de circulación, las escaleras y la zona de solarium se encuentran acabadas en Piedra Bojacá junta perdida. Las zonas de duchas y lavapiés se encuentran enchapadas en mármol Royal Dorado. El acceso a la piscina se encuentra protegido por un pasamanos en vidrio templado embebido a un cordón en concreto y que restringe el acceso a la zona húmeda mediante dos puertas batientes de vidrio templado que giran sobre tubería en acero inoxidable sujetas por bocetos del mismo material. La zona cuenta con un Turco con un área de 4.8m2, ducha fuera del turco y dos juegos de servicios sanitarios. Adicionalmente se entregan 2 salvavidas y un Kit de químicos, limpieza y de salvamento.

La piscina se encuentra sobre una plataforma elevada de la estructura del edificio sobre el piso de parqueaderos, por lo cual fue impermeabilizada mediante membrana de PVC Ref Sikaplan 12R. Los equipos se encuentran descritos en el capítulo anterior.

Los equipos para su funcionamiento se encuentran ubicados en el Piso 3, en el Cuarto de Bombas de la Piscina. Los manuales de uso y mantenimientos se entregan a la administración y se pueden ver en el anexo que se remite a continuación, al igual que el manual para el tratamiento del agua y de los equipos de filtración.

Anexo 19: Manuales de Uso y Mantenimiento de Piscina.

- **Turco:**

El Turco se encuentra ubicado en la zona húmeda contigua a la piscina, en un cuarto de 1.9m x 1.45m x 2.20m de alto, para un área de 4.66m2 y un volumen de 10.2m3. Se encuentra enchapada en Pisopared Egeo 20.5x20.5 blanco ref 202204001 de Corona, cuenta con dos peldaños construidos en concreto reforzado impermeabilizado con membrana de PVC Ref Sikaplan 12R.

Los equipos para el funcionamiento del Turco son:

- Generador de Vapor de 14Kw trifásico
- Extensión con llave para control externo
- Lámpara a prueba de humedad

Los manuales de Uso y mantenimiento de los equipos se entregan a la administración y se remiten en el siguiente anexo.

Anexo 20: Manual Uso y Mantenimiento de Turco

- **Puntos Fijos:**

El edificio cuenta con 22 puntos fijos, uno en cada piso del edificio, Los pisos 1 al 4 se encuentran enchapado en mármol Royal Dorado en piso y escaleras y el frente de ascensor en Mármol Marrón Emperador. Los pisos 5 al 22 se encuentran enchapados en Porcelanato Soho Beige y Negro de 45x90 de Decorcerámica y las escaleras en Alfombra. Las escaleras de los puntos fijos del piso 1 al 22 se encuentran dotados de pasamanos, gabinete de red contra incendio, cuarto técnico de aseo con lavaescobas, llave bocamanguera, ducto de basuras con tapa, cuarto técnico de medidores para lectura y conexiones de acueducto, energía y gas; Ventaneria en aluminio pintado al horno y vidrios claros sobre las fachadas norte y sur, con alas batientes que abres hacia fuera, tras la ventaneria de la fachada norte se encuentran ubicadas unas jardineras en balcón, que contienen canastas con diferentes plantas, aligerante en icopor, manto y corteza de pino. Adicionalmente se encuentran los accesos a los diferentes apartamentos y cuartos útiles en piso, debidamente identificados con la nomenclatura correspondiente.

- **Jardineras:**

Las jardineras del edificio se encuentran construidas en mampostería y concreto, impermeabilizadas con fibra de vidrio y contienen desagües tipo granada, que evitan la obstrucción de las tuberías, dichas jardineras están ubicadas en:

- Los puntos fijos de los pisos 5 al 22 sobre la fachada norte; contienen 5 Anturios Blancos, sembrados en tierra abonada entre materas plásticas sobre un balcón impermeabilizado con manto.
- En las terrazas norte de los pisos 4 y 5 al interior de apartamentos, cuenta con varias especies de Begonia Big, Liriope Verde y Duranta.
- En la terraza occidental del apartamento 402 sobre la fachada principal, se encuentran plantadas varias Philodendrum Xanadu.
- En el salón social sobre la fachada en vidrio naranja del sector sur, se encuentran plantadas varios Anturios Gigantes y Calathea Zebrina.
- En escaleras de acceso a la Piscina contienen Philodendrum Xanadu y Aralia elegantísima.
- Detrás del cuarto de Turco se encuentran plantadas varias Philodendron Sellum.
- Alrededor de la fuente en la glorieta de acceso, se encuentran plantadas varias Batatillas verdes y Aralias.

Las instrucciones para el cuidado y mantenimiento de estas jardineras se encuentran contenidas en el anexo que se remite a continuación.

Ver anexo 23: Manual de Mantenimiento de Jardín

- **Zonas Verdes:**

El edificio Basilea se encuentra rodeado de diferentes propuestas, la arbórea donde se cumplen las solicitudes requeridas por el Área Metropolitana, la propuesta de jardinería donde se suplen las necesidades propias del paisajismo del Proyecto.
Las zonas verdes, arborización y paisajismo en general es presentado en los planos contenidos en el **Anexo 23: Manual de Mantenimiento de Jardín.**

- **Jardines Secos:**

En diferentes zonas del Edificio se encuentran construidos diferentes Jardines secos, contienen paisajismo en Piedra Negra Plana, Piedra Beige y Piedra blanca, que rodean Pencas sembradas en matera.
Los jardines secos se encuentran ubicados en:

- En vacío del piso 2, costado sur oriental frente a muro de contención, esta conformado de 2 niveles de paisajismo en piedras ornamentales y Pencas sembradas en tierra.
- En lateral externo sur oriental de la terraza del apartamento 501, frente a talud oriental, compuesto por paisajismo en piedra ornamental y pencas sembradas en materas.
- Sobre cubierta del lobby que tiene registro por ventana del punto fijo del piso 4, paisajismo compuesto por piedra ornamental sobre cubierta impermeabilizada por manto.
- En exterior del estar y alcoba 2 del apartamento 2101, en la fachada sur, compuesto por Aves del Paraíso sembradas en materas y conformada con piedra ornamental. Este jardín es de cuidado y mantenimiento de los propietarios del apartamento 2101.

El cuidado y mantenimiento de las especies sembradas en los diferentes jardines secos, es el que se describe en el **Anexo 23: Manual de Mantenimiento de Jardín,** adicionalmente, se debe lavar periódicamente la piedra teniendo cuidado con su acomodación, el lavado se debe hacer con agua y jabón suave, cuidando de no salpicar las plantas.

5.6 Zonas cedidas al Municipio de Medellín

De acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Proyecto Basilea, linda con varios lotes y quebradas.
Al costado norte linda con Parque lineal y suelos para protección de las quebradas Cuenca y Cuenca 3, estas deben ser inspeccionadas visualmente por la Administración, en caso de encontrar obstrucciones, deslizamientos de masa u otros agentes que puedan poner en riesgo la estabilidad de las laderas, deberán informarlo a las autoridades de Área Metropolitana o gubernamentales para su corrección y control.
Al costado sur linda con suelos destinados a la protección de la quebrada la Poblada.



CAPÍTULO 6:
PROVEEDORES

ACTIVIDAD	PROVEEDOR	Telefono
MANO DE OBRA PRELIMINARES Y CONTENCIONES	DUARTE BAREÑO MIGUEL ALEXANDER	230 84 63
SUMINSTRO E INSTALACION DE PISOS Y DECK EN MADERA	MADERAS Y PISOS EL CEDRO ROJO	251 48 48
ASCENSORES - VENTA, IMPORTACION, ENSAMBLE, SUMINISTRO E IN	LUCKY GLOBAL ELEVATORS S.A.	311 11 28
MANO DE OBRA FUNDACIONES Y ESTRUCTURA	MD CONSTRUCCIONES S.A.S	230 84 63
ELECTRICO - SERVICIO DE CONSTRUCCION PARA EL SUMINISTRO E IN	INGERLUX LTDA.	311 58 90
URBANISMO MANO DE OBRA	ORTIZ DAVID FELIPE	226 75 22
COCINAS, SUMINISTRO E INSTALACION	ACABADOS LA CASA IDEAL Y CIA LTDA.	312 83 31
MAMPOSTERIA, MANO DE OBRA	PEMBERTY ZAPATA JORGE ELIAS	341 67 02
DUCTO DE BASURAS Y TANQUES DE ALMACENAMIENTO - SUMINISTI	JESUS BERMUDEZ Y CIA LTDA	448 28 00
VESTIER Y CLOSET - SUMINISTRO E INSTALACION	TOLENTINO S.A.S.	332 92 33
MUEBLES DE BAÑO Y DESPENSAS - SUMINISTRO E INSTALACION	PRISMA OBRAS Y MADERA LTDA	527 29 24
PUERTAS METALICAS - SUMINISTRO E INSTALACION	ROLFORMADOS S.A.	277 35 43
MARCOS Y PUERTAS EN MADERA - SUMINISTRO E INSTALACION	DARIO GIL Y CIA SOCIEDAD EN-CO	326 76 84-85
RED DE GAS - SUMINISTRO E INSTALACION	COMERCIALIZADORA SYE Y CIA S.A.	352 85 85
PASAMANOS - SUMINISTRO E INSTALACION	AUXIPARTES S.A.	265 40 62
PISOS DE MARMOL - SUMINISTRO E INSTALACION	MARMOLES Y PORCELANATOS S.A.S	362 30 34
LAVADA E HIDROFUGADA FACHADA - SUMINISTRO E INSTALACION	APB ACABADOS CONSTRUCC.S.A.A	510 16 30
PLANTA ELECTRICA - SUMINISTRO E INSTALACION	NTS NATIONAL TRUCK SERVICE S.A	448 55 40
REVOQUES - MANO DE OBRA	GIRALDO ZAPATA MIGUEL ANTONIO	267 99 25
IMPERMEABILIZACIONES - SUMINISTRO E INSTALACION	FIBRAS BITUMEN Y POLIESTER INTERNATIONAL T	232 21 24
DRYWALL - SUMINISTRO E INSTALACION	DRYWALL DE COLOMBIA S.A.	238 26 03
RED HIDROSANITARIA Y CONTRAINCENDIO - MANO DE OBRA (IVA/U)	SIERRA VELASQUEZ CESAR AUGUSTO	482 04 94
MESONES EN MARMOL - SUMINISTRO E INSTALACION	MARMOLES Y GRANITOS DE ALICANTE LTDA	445 00 20
MONTAJE DE VENTANERIA Y PUERTAS VIDRIERAS EN ALUMINIO - MA	INDUSTRIAS LEHNER S.A.	232 44 66
ENCHAPES - MANO DE OBRA	GOMEZ GOMEZ JUAN DE LA CRUZ	253 68 37
IMPERMEABILIZACION Y EQUIPOS DE PSICINA	MANT. Y CONSTRUC. DE PISCINAS	311 44 42
SUMINISTRO DE OJOS DE BUEY HALOGENOS, TARROS Y DULUX	C.I. PROPYMEX S.A.	266 10 87
SUMINISTRO E INSTALACION DE ESTUCO Y PINTURA - ADICIONALES	SERPINDEC LTDA.	368 08 67
SUMINISTRO E INSTALACION CITOFONÍA TELEFÓNICA Y CCTV	VIDYCOM LTDA VIDEO Y COMUNICAC	444 45 11
SUMINISTRO E INSTALACION DE CERRAMIENTO EN MALLA	MALLAS METALICAS ANTIOQUIA LTDA.	444 49 80
SUMINISTRO E INSTALACION DE ESPEJOS	DISTRIBUIDORA ELECTROVIDRIOS S.A.	212 01 40
SUMINISTRO E INSTALACION DE ADOQUIN	ESCOBAR RUIZ PEDRO LUIS	414 47 04
Suministro e Instalacion de Cabinas de Baño de Servicio	CONSTRUCTORA Y ARQUITECTURA COARTE LT	265 42 11
SUMINISTRO E INSTALACION DE PUERTAS DE SEGURIDAD- REFORMA	DIFUSION LTDA	265 66 07
SUMINSITRO E INSTALACION DE EQUIPOS DE BOMBEO	CARDONA BOTERO JORGE ALVARO - EQUIPRE	377 20 38
Suministro e instalacion de Pergolas y Estructura metálica	MGL INGENIEROS S.A.	301 22 62
Suministro e Instalacion de Puertas Electromecánicas	Puertas YaKO	361 88 77

NOTA:

En los apartamentos 701 y 2001, el proveedor del piso en mármol fue MARMOLES Y GRANITOS DE ALICANTE y los apartamentos restantes con MARMOLES Y PORCELANATOS O YADIRA PUELLO.

En los apartamentos 501, 801, 1701, 2001 y 2101, el proveedor de los marcos, alas y frentes de closets en madera fue OBRAS EN MADERA ARNULFO ECHEVERRY, en los apartamentos restantes fue DAGIL – RUBEN DARIO GIL.
En el apartamento 902, e proveedor del piso laminado fue Prestigio, en el apartamento 802 el propietario fue quien se encargó del suministro e instalación del piso de madera; en el resto de apartamentos el proveedor de pisos en madera fue Cedro Rojo.
En los apartamentos 2101 y 2201, el piso del área social fue enchapada en Madera Tablón, por el proveedor Cedro Rojo.



CAPÍTULO 7:
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

7.1 Algunos conceptos básicos sobre propiedad horizontal y sobre la Ley que la regula (Ley 675 de 2001)

La Propiedad Horizontal es una figura distinta a la propiedad tradicional, en la que en principio se es dueño absoluto de un bien. La Propiedad Horizontal tiene algunas limitaciones, pues en ella concurren el dominio sobre un bien privado y una copropiedad sobre los bienes comunes. Por tal razón, no se puede ejercer sobre ella un dominio de manera absoluta, tal y como se ejerce en la propiedad tradicional.

La Ley regula la forma especial de dominio, denominada Propiedad Horizontal, en la que confluyen derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como preservar la función social de la propiedad.

- **Bienes Comunes:** Partes del edificio o conjunto, sometido al régimen de Propiedad Horizontal, pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación, permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

- **Bienes Comunes Esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se denominan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel.

- **Sobre las reparaciones (Artículo 28):** Las reparaciones de cada bien de dominio particular serán por cuenta de cada propietario, incluyendo la respectiva puerta de acceso, las redes de servicios públicos ubicada dentro de su bien de dominio

particular, y el revestimiento de los muros de dominio común que den al interior del mismo.

La reposición de vidrios será tomada como gasto general por cuenta de todos los propietarios, en cuanto sea ocasionado por fuerza mayor, caso fortuito o motivos de limpieza o mantenimiento general a cargo del personal de administración, o por trabajos ordenados por ésta. La reposición debe hacerse con vidrios iguales a los existentes para no romper la armonía de la fachada.

Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en su apartamento, las reparaciones, que de omitirse, puedan causar perjuicio a los bienes comunes o a los demás bienes privados o de dominio particular, y responderá por los daños causados por tal omisión.

Las reparaciones por obstrucciones o daños en los sistemas generales, como los de conducción o recolección de las aguas lluvias, de las aguas negras, de servicios de agua potable, de energía eléctrica, de teléfono, entre otros, causados por algunos de los inquilinos, personas a cargo, dependientes, o por quienes ocupen el bien de dominio particular, serán por cuenta del respectivo propietario.

- **Sobre el Consejo de Administración:** Anualmente la Asamblea General elegirá, por votación escrita, el Consejo de Administración, el cual estará conformado por tres (3) miembros principales y tres (3) suplentes, los cuales deben ser propietarios de bienes de dominio particular, representantes legales o apoderados de las personas titulares de dominio en el edificio.

  Otras recomendaciones:

  - Los muros externos del apartamento no podrán tener especificaciones distintas a las ofrecidas inicialmente.

  - Las puertas de entrada al apartamento deben ir siempre en chapa Ref.: wengue de tableplex y lacas catalizadas, hacia el exterior del punto fijo.

7.2. Sobre el Reglamento de Propiedad Horizontal en Basilea

El edificio se constituyó como una sola etapa jurídica. La escritura por medio de la cual se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal es la **5241** del **22 de octubre de 2009**, de la **Notaría 25 de Medellín**.

El reglamento contiene la parte normativa que regula el funcionamiento de toda la copropiedad:

- Derechos, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios.
- Modificaciones o reformas
- Órganos de administración: La Asamblea de Copropietarios, Consejo de Administración y Administrador.
- Disposiciones transitorias.

El reglamento de propiedad horizontal se puede ver en el Anexo 25



CAPÍTULO 8: ADMINISTRACIÓN

De acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, la Sociedad Alianza Fiduciaria S.A., a partir de la fecha en la que se inicien las entregas materiales de los inmuebles que conforman la etapa única, podrá delegar transitoriamente la administración en otra persona y elaborar conjuntamente con ésta un presupuesto que tendrá vigencia hasta la primera reunión de la Asamblea.

Después de un proceso de selección se nombró como Administrador a JM Administraciones Ltda. - Juan Rafael Uribe, profesional con gran experiencia en el manejo de la propiedad horizontal.

Para comunicarse con la administración tenga en cuenta los siguientes datos:

- Dirección: Cra 43 A # 16 sur 47 - Ed. Panalpina Of 205
- Teléfono: 321 22 01 - 321 30 11

Esta administración operará temporalmente mientras la Asamblea de Copropietarios delega la Empresa definitiva con el presupuesto y la cuota de administración correspondiente.



CAPÍTULO 9:
GUÍAS DE CONVIVENCIA

PRESENTACIÓN:

En este manual encontrará pautas, recomendaciones y normas para tener una mejor convivencia. El propósito es desarrollar una cultura de la convivencia que permanezca en el tiempo y sobre todo que contribuya a mejorar la calidad de vida de los propietarios de **Basilea**.

El manual está fundamentado en valores como el respeto, la tolerancia, la amabilidad, la responsabilidad, el espíritu de colaboración y el sentido de pertenencia, los cuales hacen la vida más agradable entre los seres humanos.

9.1. EL PARQUEADERO

- Utilice únicamente el parqueadero que le corresponde, el hecho de encontrar parqueaderos desocupados no lo autoriza para utilizarlos.
- Recuerde dejar su vehículo bien cerrado y no estacionar en zonas de circulación.
- Las normas de seguridad recomiendan parquear en reversa con el fin de poder salir con facilidad en caso de emergencia.
- Los parqueaderos deben permanecer limpios. Los desechos se depositan en los recipientes destinados para ello.
- El parqueadero es solo para parquear. El aseo, mantenimiento y reparación de vehículos se hará en los talleres especializados.
- Por seguridad, no se permite el juego de niños en el parqueadero.
- Avise a la administración o al vigilante de la portería, cualquier anomalía que observe en el parqueadero.

9.2. LAS MASCOTAS

Las mascotas deben permanecer, bajo la responsabilidad de sus dueños. Tenga en cuenta estas consideraciones:

- Por ningún motivo deje solos, por más de un día, animales en el inmueble.
- Los animales y mascotas deben estar sanos, manténgalos vacunados y tenga a mano el correspondiente carné de vacunas. Si tiene mascota llévela periódicamente al Veterinario.
- El dueño debe conocer el horario del perro para hacer sus necesidades y tener a la mano una palita y una bolsa para recoger sus excrementos. Si esto se hace correctamente no tiene por qué ensuciarse la zona verde y los prados internos y externos.
- En el desplazamiento por las zonas comunes las mascotas deben estar acompañadas por su dueño; además, éstas, deben llevar collar o cadena y si es más grande, bozal.

9.3. EL RUIDO

Todos, después de un día de labores, necesitamos descansar, relajamos y dormir bien para poder madrugar al estudio o al trabajo al día siguiente. Por esto sin que esto signifique la no aprobación de reuniones sociales, cada uno debe evitar la producción de ruido, así:

- Moderar el volumen de la voz para conversar tanto en el interior de los inmuebles como en los pasillos, andenes, puntos fijos y ascensores.
- Los gritos, silbidos para llamar a las personas, perturban el silencio y la tranquilidad de los vecinos.
- El volumen de los equipos (radios, grabadoras, televisores, videojuegos y equipos de sonido), debe ser moderado para evitar la contaminación por ruido, aún más, cuando sabemos que no es solo el ruido de nuestros aparatos, sino el que producen los aparatos y equipos de todos los vecinos por piso y por edificio.
- Si cerramos las puertas con delicadeza y cuidamos que no sean azotadas por el viento, estamos evitando golpes fuertes que resultan ser muy molestos al oído.
- Procure no arrastrar camas, sillas u objetos pesados sobre todo en las horas de la

noche.

- Las reuniones familiares son muy agradables para quienes están disfrutando de ellas, pero su exceso hasta altas horas de la noche, perturba el descanso de los vecinos.
- Evite ruidos con martillo, taladro y otras herramientas, los domingos, festivos y en la semana en horas de la noche, especialmente después de las 8:00 p.m. Es preferible hacer reparaciones durante el día.
- Ante todo sea tolerante y solidario con el vecino. Pedir con delicadeza al vecino que le baje el volumen al equipo de sonido y disminuya el ruido en su apartamento o en los pasillos, es un gesto de respeto que él sabrá agradecer.

9.4. ASEO E HIGIENE

La limpieza y el orden en la unidad residencial, empezando desde los inmuebles hasta las áreas comunes: puntos fijos, escaleras, ascensores, corredores, pasajes, zonas verdes y recreativas nos hacen sentir cómodos y quienes nos visitan se llevan una buena impresión de todas y cada una de nuestras familias. Para lograrlo es posible ponernos de acuerdo en:

- Separe en dos (2) bolsas o recipientes los desechos sólidos reciclables y los no reciclables. El Decreto 1713 de 2002 que reglamenta la Ley 142 y Decreto 05 de Enero 13 de 2003, expedido por la Alcaldía, obligan y sancionan.
- En las unidades que cuentan con shut, deben arrojarse las basuras en una bolsa bien cerrada con los desechos sólidos no reciclables. (La bolsa debe ser de tamaño mediano para que no se atranque en el trayecto del viaje a través del ducto).
- Dejemos a un lado del shut, la bolsa bien cerrada con los residuos sólidos reciclables (bolsas plásticas, cartón, papel, periódico, latas, envases plásticos y de vidrio), previamente enjuagados. No es permitido arrojar por el shut colillas de cigarrillo encendidas porque al llegar éstas al depósito de basuras y hacer contacto con otros materiales se puede generar un incendio; además, dejan un olor desagradable que contamina el ambiente.
- Conservamos la buena presentación en la unidad y evitamos que los muros se

manchen.

9.5. CUIDADO DE LOS NIÑOS

- Los niños son la alegría, debemos tratarlos con respeto y darle ejemplo con nuestro comportamiento. Igual que los ancianos y las personas discapacitadas, los niños son primeros en la atención de sus necesidades tanto en la familia como en La Unidad.
- Para el uso de los ascensores los niños siempre deben estar acompañados de una persona adulta (es una norma internacional). Por ningún motivo se les debe permitir jugar en los ascensores.
- Los niños, menores de 7 años, deben permanecer en el hogar acompañados de un adulto, su cuidado no se debe delegar a los hermanos que también son niños y no tienen capacidad de tolerancia y mucho menos responsabilidad por lo que pueda pasar. En las zonas comunes y juegos, los niños deben estar vigilados por adultos.
- Tratarlos con respecto y consideración, e inculcarles respeto por la naturaleza, por las personas mayores y por los otros niños.
- Los niños deben usar sus triciclos, bicicletas y patines en las zonas destinadas para ello, en ningún momento podrán hacerlo en los pasillos y andenes porque estos son para la circulación de las personas. Las necesidades fisiológicas de los niños, serán atendidas en el apartamento, por ningún motivo en las zonas comunes.
- Los padres y personas responsables de los niños, deben acatar estas normas que ayudan a la sana convivencia, de no hacerlo así, recibirán las sanciones que establezca el Consejo de Administración.
- Los juegos están diseñados para soportar el peso de los niños y no está bien que los adultos los usen porque se dañan por el sobrepeso.

9.6. ZONAS COMUNES

- El ascensor es un espacio público cerrado y por tanto, está prohibido fumar en su interior
- Las zonas comunes son la fachada, las escalas, los puntos fijos, ascensores, pasillos, andenes, portería, cuarto de conductores, vertieres de empleados, la zona húmeda

(piscina, solarium, turco, baños zona húmeda), oficina de administración, zonas verdes y jardines, parqueaderos, salón de reuniones y juegos infantiles.

- La fachada es un bien común esencial de la copropiedad. Es la cara visible que le da imagen y presentación al edificio, por tanto:
    - Conserve la uniformidad del diseño arquitectónico, a menos que se trate de una reforma aprobada por la Asamblea.
    - Manténgala limpia, sin manchas ni humedades. Los vidrios y celosías del inmueble deben estar en perfecto estado.
    - Colabore con la administración, avisando cuando identifique algo que desfavorezca la fachada.

9.7. JUEGOS INFANTILES

- Constituye un espacio para la práctica de actividades lúdicas y recreativas de todos los niños de la Unidad. Es conveniente conservar limpias y en buen estado sus instalaciones, pisos, enseres y equipos (grama sintética antitrauma, multipéndulo y módulo multijuegos).
- La Administración tendrá un inventario de enseres y equipos de la zona de juegos, cuyo desgaste por el uso es admitido, más no lo es por actos de mal trato o vandalismo. En caso de comprobarse este último, es responsabilidad del propietario o arrendatario su reparación o reposición.

9.8. SEGURIDAD

La seguridad es una de las ventajas que se tienen al vivir en una copropiedad y no depende solamente de la vigilancia. Cada persona con sus actitudes y conductas ayuda a construir una cultura de convivencia segura.

- Al recibir el inmueble, cambie la clave de la chapa de la puerta principal, manteniendo el control de las llaves.
- Reconozca a los vecinos, si no es posible conocer quiénes habitan en todo el edificio, al menos conozca los del piso en el cual está ubicado su apartamento.
- Desde la portería se debe tener un estricto control de las personas que ingresan y

salen del edificio: (edificio, piso y apartamento al cual se dirigen) y que estén previamente autorizados por el propietario.

- Los trasteos deben ser anunciados por el propietario a la portería y éste debe estar presente en el momento en que se efectúe.
- Cuando salga por varios días, deje las llaves de gas, de agua y los breakers de la luz apagados, excepto el de la nevera. Deje en portería un número telefónico al cual se pueda avisar en caso de una emergencia.
- Cuide sus pertenencias. El descuido de los objetos da ocasión para que las personas indelicadas se apropien de ellos.
- Actitudes como la ostentosidad y el exceso de información acerca de su vida privada, de lo que tiene o va a adquirir, puede vulnerar su seguridad.
- Colabore con los porteros y encargados de la seguridad, avisando oportunamente sobre la presencia de personas y movimientos sospechosos al interior de la Unidad, con el fin de que ellos hagan un seguimiento y en caso de ser necesario, avisen a las autoridades competentes.

9.9. ZONAS VERDES

Todos deseamos aire limpio y fresco para oxigenar nuestros pulmones, y disfrutar de un lindo paisaje verde que nos reconforte el espíritu. Esto será posible si cuidamos la naturaleza, las zonas verdes, la grama, árboles y jardines que se han sembrado para embellecer y armonizar la Unidad, pensando en la calidad de vida de sus habitantes.

- Evite pisar la grama y jardines, con bicicletas. El tránsito de éstas no es permitido en los pasillos y menos en la grama.
- Las colillas de cigarrillo, cajas de chicles y papeles sueltos, por más pequeños que sean, ensucian las zonas verdes. Recuerde que para depositarlos hay recipientes ubicados en los sitios de mayor concurrencia. No arroje este tipo de productos desde las ventanas de los pisos más altos.
- Evite maltratar las plantas y jardines con pelotas, palos y otros objetos.
- Eduque permanentemente y cree conciencia acerca del cuidado, riego y abono

de las plantas y jardines.

- Impida que la grama y los jardines sean utilizados para que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas.
- La jardineras que dan hacia el costado Norte y Occidental del edificio en el apartamento 501 son de la copropiedad y no de uso privado, lo mismo que las jardineras Norte y Oriental del apartamento 402 y tienen un sistema de riego automático para que la copropiedad pueda regar el jardín. **Sin embargo sus propietarios deberán permitir el acceso a estas zonas para mantenimiento, coordinado con la administración según se estipula en el reglamento de propiedad horizontal.**

9.10. EL PERSONAL DE SERVICIO

Lo constituyen aquellas personas que trabajan por el bienestar de todos los copropietarios, en labores de administración, aseo, mantenimiento y vigilancia, para que la Unidad sea un lugar agradable, ordenado y limpio.

- El personal de servicios depende directamente del Administrador de la copropiedad; tiene funciones muy específicas para cumplir y velar por el beneficio colectivo, por tanto, no pueden atender órdenes de los copropietarios para colaborar en tareas particulares.
- Los propietarios y arrendatarios deben tratar el personal de servicios con amabilidad y cortesía: "Buenos días..tardes o noches.." "me hace el favor..tenga la bondad", "¿puede colaborarme?.. le agradezco mucho", entre otras. En lo posible, llame a estos Colaboradores por su nombre. Del personal de servicios hacia los copropietarios, se espera también un trato delicado y cortés.
- La copropiedad cuenta con una zona de vestier para el personal de servicio de esta, así como con un cuarto para conductores. Las normas de uso y convivencia de estas zonas serán divulgadas por la junta de administración.

9.11. PERSONAL DE VIGILANCIA

- Al vigilante portero no le es permitido hacer mandados a los propietarios, recibir ni

mandar los niños al colegio, cuidar los vehículos estacionados en el parqueadero público, recibir dinero de los Copropietarios como propina por servicios personales, y tampoco guardar armas.

- El vigilante portero está autorizado para solicitar a las personas no propietarias que se identifiquen antes de ingresar a la Unidad y para anunciar al propietario por el citófono cuando lo necesite una persona externa; para reclamar la autorización escrita de quien vaya a sacar un equipo o electrodoméstico, para impedir la salida de los niños menores cuando no vayan acompañados de sus padres o tutores; para llamar la atención de quienes estén realizando actos inseguros o dañinos en las áreas comunes, que afecten el bienestar colectivo.
- Colabore con el personal de servicios, evitando corrillos en la zona de la portería porque esto lo distrae e impide su visibilidad; reporte cualquier daño en la Unidad y avísele sobre personas o movimientos sospechosos. En general, sostenga una buena comunicación con ellos y ponga en práctica las orientaciones de este manual de convivencia.

9.12. LOS CUARTOS ÚTILES

- Utilice únicamente los cuartos útiles que le corresponden, ya sea en sótanos o en pisos de apartamentos (con puerta hacia el punto fijo o hacia el interior del apartamento en balcón), el hecho de encontrar cuartos útiles desocupados no lo autoriza para utilizarlos.
- Recuerde dejar su cuarto útil bien cerrado y no dejar objetos de su propiedad en zonas de circulación.
- Las normas de seguridad recomiendan dejar libres las zonas de circulación con el fin de poder salir con facilidad en caso de emergencia.
- Los cuartos útiles deben permanecer limpios. Los desechos se depositan en los recipientes destinados para ello.
- Los cuartos útiles son para almacenar. El cuidado, aseo y mantenimiento de muebles y enseres allí consignados son responsabilidad de los propietarios.
- Por seguridad, no se permite el juego de niños en los cuartos útiles.

- Por seguridad, no se permite dejar marcotas encerradas en los cuartos útiles.
- Avise a la administración o al vigilante de la portería, cualquier anomalía que observe en los cuartos útiles.

PRUEBA 10

COMUNICADO DEL 11 DE MARZO DE 2.013

2012 – CR **1762**

Medellín, 11 de Marzo de 2013

Señora
Liv Orozco
Auxiliar Administrativa
Urbanización Basilea
Calle 10 B N° 22 -10
Medellín

ASUNTO: TERMINACIÓN DE TRABAJOS - BASILEA

Respetada Señora Liv:

De acuerdo con nuestros informes, los inconvenientes que presentaba LA FUENTE del proyecto del asunto, fue reparada el día 13 de febrero del 2013, y se realizo una última limpieza por parte del contratista el día 22 de febrero del 2013, También se pintaron las dos columnas metálicos que soporta la pérgola del car lobby.

Esta área está totalmente concluidos. A continuación adjunto el mantenimiento que se debe realizar en la fuente.

No obstante si existe cualquier inquietud al respecto, con gusto la estaremos atendiendo en el teléfono 511 61 99 extensión 352.

Atentamente,

Ana catalina Hoyos
Residente de posconstrucción

LMG 8304/362

RECIBIDO
12 MAR 2013
Dest.,

BASILEA
APARTAMENTOS
NIT. 900.488.501-8

Asunto

MARMOLERIA URQUIJO

QUE ES EL QUARZTONE

Es una superficie fabricada con 93% cuarzo (uno de los materiales más duros de la naturaleza), resinas poliméricas de la más alta calidad junto con pigmentos, bajo un proceso de fabricación de alta tecnología que da como resultado planchas de altísima dureza, muy baja absorción y gran belleza.

QUARZTONE es ideal para uso en las siguientes aplicaciones:

- Mesones de cocina
- Mesones de baño
- Revestimientos de muros y/o pisos
- Escaleras
- Muebles interiores
- *Superficies de trabajo, muebles de oficinas y otros.*

MANTENIMIENTO PARA QUARZTON

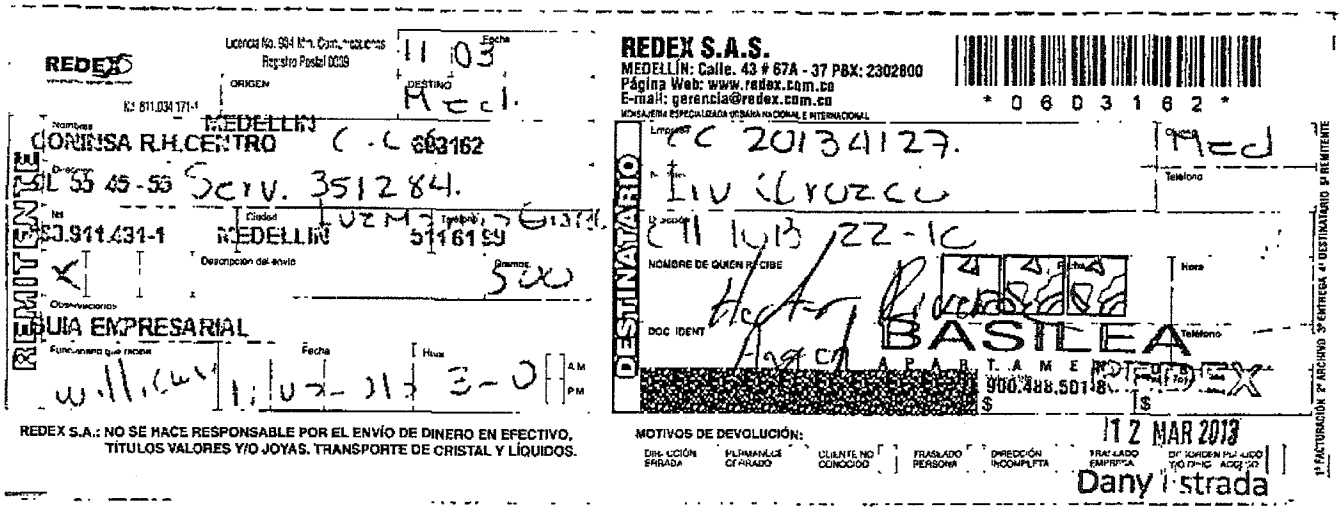
1. Utilice un JABON LIQUIDO SUAVE O LIMPIEZA INTENSIVA preferiblemente marca GROZA.

2. Se debe lavar con frecuencia, (cada 8 días).

3. No aplique jabones o detergentes fuertes, ni ácidos.

4. No utilice esponjillas metálicas o lijas, *estas rayan el quarztone y el mármol* (utilice esponjilla sabra).

5. Utilice PROTECTOR marca GROZA.



PRUEBA 11

PROCESO ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

- **TEXTO DE DEMANDA**
- **TEXTO CONTESTACIÓN DEMANDA**
- **SENTENCIA**

Original

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
No. 18-082352- -00000-0000
Fecha: 2018-02-22 11:40:17 Dep. 4005 GTCALIFICACIO
Tra. 400 DEM PROT JURISD Eve: 362 DEMANDA
Act. 411 PRESENTACION Folios: 126

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales
E. S. D.

Ref.: **ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**
(Art. 56 de la Ley 1480 de 2011).

Demandante: **EDIFICIO BASILEA P.H. Nit. 900.488.501-8**
Demandado: **CONINSA RAMON H S.A. Nit. 890.911.431-1**

DANIELA URIBE ROJAS, mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.039.455.405 de sabaneta, y con tarjeta profesional No. 288.178 del C. S. de la J, y **ZAYRA YESSENIACASTAÑO ZAPATA,** mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con cedula de ciudadanía No. No. 1.039.458.561 de Sabaneta y T. P. No. 285.648, abogadas en ejercicio, obrando en condición de apoderadas del señor **MARIO ALBERTO MARIN ZAPATA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.221.258, en calidad de Representante Legal de la empresa **ADMINISTRACION AM S.A.S.**, firma administradora del **EDIFICIO BASILEA P.H.**, ubicado en la carrera CALLE 10B # 22-10 de Medellín, con personería jurídica reconocida mediante la resolución No 3724 del 26 de diciembre de 2011; la cual quedó radicada con el número 5449, identificada con Ni. 900.488.501-8, interponemos **ACCIÓN JUDICIAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR** de conformidad con lo establecido en los artículos 56 y 58 de la Ley 1480 de 2011, contra **CONINSA RAMON H. S.A.**, sociedad domiciliada en Medellín, con matricula mercantil No.21-009343-04 de la Cámara de Comercio de Medellín e identificada con Nit. No. 890.911.431-1, representada legalmente por el señor **JUAN FELIPE HOYOS MEJIA**, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 70.091.884, o por quien haga sus veces, con fundamento en los siguientes:

ANTECEDENTES

1. El día 4 de mayo de 2017 se radico Derecho de Petición dirigido a **CONINSA RAMON H. S.A.**, mediante el cual se solicitó realizar una inspección de las fachadas del edificio, con el fin de que se realicen todas las obras civiles, es decir las reparaciones e intervenciones que ha su buen juicio consideren necesarias, esto con el fin de corregir todas las fallas que hoy se presentan de manera acelerada, teniendo en cuenta la fecha de entrega definitiva de la copropiedad.

2. Teniendo en cuenta que no se obtuvo respuesta al Derecho de Petición del 4 de mayo de 2017, se presentó una Acción de Tutela el día 8 de junio de 2017, amparados en el Artículo 86 de la constitución política de Colombia, con fundamento en el artículo 23, al no obtener una respuesta clara, expresa y oportuna por parte de **CONINSA RAMON H. S.A.**

3. El día 21 de junio de 2017 mediante fallo de tutela del JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD, se ordenó a la entidad **CONINSA RAMON H. S.A.** a dar respuesta de fondo, clara, precisa, congruente, a cada uno de los puntos requeridos en el Derecho de Petición, antes enunciado.

4. Hasta la fecha, y pese a la sentencia proferida en contra de **CONINSA RAMON H.**, mediante la cual le ordenan dar una respuesta clara, expresa y de fondo a cada una de las solicitudes presentadas en el Derecho de Petición, esta no se ha obtenido., incumpliendo así con la orden judicial dictada en sentencia del 21 de junio de 2017.

5. Ante dicha situación, y vislumbrando una vulneración a los Derechos de los consumidores, por parte de **CONINSA RAMON H.**, decidimos interponer la presente Acción Judicial de Protección al Consumidor, de acuerdo a lo previsto en los artículos 56 y 58 de la Ley 1480 de 2013, basados en los hallazgos encontrados por el Ingeniero Bernardo Vélez, de acuerdo a los siguientes:

HECHOS

1. En la zona de los tanques de almacenamiento de agua y equipos de bombeo, más exactamente donde se encuentran los equipos de bombeo, se evidencia en la fachada, que el muro de soporte de la losa de cubierta esta inestable y fracturado, además de ello se evidencia filtración y acumulación de agua en los traslapos del manto y en la losa de cubierta, el equipo hidroflo y el tanque se encuentran mal soportados, el primero en un elemento poco apropiado que no genera garantía alguna de estabilidad, y el segundo se encuentra apoyado directamente en la losa sobre la terraza sin ningún tipo de aislante para la vibración.

2. En el cuarto de máquinas de ascensores se observan fisuras en la placa del piso y de igual forma se ven agrietamientos altamente pronunciados en los muros.

3. La alfombra que se encuentran en las escalas de varios niveles del edificio, no es la adecuada en concordancia con especificaciones del uso definido y especificado en un principio, esta alfombra presenta deterioro (decoloración y deshilachamiento, es decir se da un desprendimiento de las fibras que la componen), de acuerdo a lo anterior es importante indicar que no es de un material de alta calidad, carece de estándares que cumplan con los requisitos mínimos de conservación y durabilidad en el tiempo, (poco uso al que se someten), dichos daños y deterioros se enmarcan en una mala calidad de dicho material, por lo que no hay pie a indicar que sea por mantenimiento.

4. Se observa que el buitrón donde están instalados los medidores de agua, se encuentran escombros y residuos de la construcción, esto puede caer desprenderse y romper tuberías las cuales generarían una inundación de grandes proporciones en la copropiedad.

5. Se observa que, los ramales de la tubería están amarrados con alambres, elementos no aptos para realizar esta función, además de no cumplir con las normas técnicas de calidad, pues son inadecuados

por no llevar a cabo la función principal de aseguramiento de este tipo de elementos.

6. La tubería galvanizada hallada en el buitrón de medidores de agua no fue protegida, adicional a ello se utilizaron y mezclaron dos materiales totalmente diferentes (PVC y Tubería Galvanizada) en la bomba de impulsión, evidenciado un deterioro acelerado, filtración de agua y perdida de presión, además de estar corroídos.

7. En los muros donde se encuentran los elevadores hay imperfecciones y ausencias en la lechada entre los enchapes (calidad en el material utilizado). Además, se evidencia embombamiento y superficies sin adherencias lo que podría ocasionar desprendimiento del material y daños mayores.

8. En empalmes y juntas entre los muros de la terraza superior se evidencian fisuras y desprendimientos del material de sello, ocasionando exposición a la acción del agua en dichas juntas, (calidad de producto aplicado).

9. Se observa en los antepechos de toda la ventaneria y perfileria de cada nivel en la copropiedad, lo anterior en relación con las alfajías, puede notarse que están desplomadas y deshiladas, adicionalmente se ven tragadas o retrasadas, adicionalmente en la instalación de las tiraderas de las ventanas de los diferentes puntos fijos, se evidencia que se utilizaron diferentes modelos quitando uniformidad.

10. Se observa que, en los sectores elevados desde la terraza superior, se ven resanes y malos acabados en los revoques, adicionalmente la pintura ya se deterioró completamente, además, cuando se presentan épocas de lluvia, el agua corre libremente por las fachadas, ya que no existe cubierta que proteja dichas superficies.

11. Los morteros que se encuentran en las zonas de los balcones principales (muros bajo los lagrimales) y en los diferentes muros de las fachadas, se pueden ver que están defectuosos, además se puede evidenciar huecos en los mismos, de igual manera se ve la falta de lagrimales para evitar temas de humedad y corrida de agua libre. Adicionalmente en los ladrillos se puede notar una serie de ondulaciones que existen a lo largo del lagrimal en su parte inferior y se pierde así la conservación del hilo parejo.

12. En la facha del edificio en general (exterior e interior) se observan, fisuras y desprendimientos con pérdida de la lechada, los morteros no están correctamente adheridos, hay chapas embombadas, hay desprendimiento y caídas de placas, las juntas quedaron selladas a medias, no fueron tratadas adecuadamente, no se aplicó material elástico e impermeable, no hay adherencia completa y existen huecos y perforaciones entre el material y el ladrillo. Se evidencia una mala instalación y adecuación de las losas, además de la

meteorización de los ladrillos, puede observarse de igual manera mala calidad del material utilizado sumado a la falta de hidrófugo, hecho que pone en riesgo la vida y la integridad de las personas y refleja una mala adecuación e instalación del material, evidenciando de esta manera los vicios ocultos con los que fue entregada la obra, por todo lo anterior solicitamos una intervención inmediata.

13. Las tuberías de los sistemas eléctricos y de aguas negras en los parqueaderos de la copropiedad fueron sujetadas con alambres, elementos no aptos y que no cumplen los estándares mínimos de seguridad y calidad descritas en el Decreto 18039 de 2004 (NORMAS RETIE), los cuales no son acordes para cumplir con dicha función, también se observa que los buitrones fueron sellados con plásticos, espumas y elementos que no cumplen con lo que técnicamente corresponde.

14. Se puede observar que en los muros que se encuentran en los interiores de los parqueaderos hay presencia de fisuras y grietas que ponen en riesgo la vida e integridad de las personas, ya que si no se hace una buena intervención no podría prevenirse un colapso total de estas estructuras por la mala calidad de los materiales utilizados en dicha edificación.

15. En la fuente ornamental de agua ubicada en el ingreso de a la copropiedad, se evidencia en general un problema de mala impermeabilización y mala calidad en materiales utilizados, y aplicados en los enchapes, además de una mala instalación de los mismos, lo que da como resultado humedad y filtración del agua en la fuente. Es de aclarar que desde la entrega de esta fuente a la copropiedad nunca ha funcionado correctamente, adicionalmente se presentan a la fecha problemas de garantía nunca resueltos en relación a la falta de presión en la bomba que hace que no funcione correctamente.

16. En los refuerzos de los casetones ubicados en el parqueadero de la copropiedad, se puede observar que en ellos hay acumulación de óxido, por otra parte, los pisos de las losas presentan fisuras y grietas.

17. se observa que la tornillería utilizada en las estructuras metálicas de la copropiedad, presentan oxidación y corrosión, en consecuencia, dicha tornillería se perderá por deterioro lo que ocasionaría que dichas laminas se desconfinen.

18. Se evidencia que respecto a la instalación del polo a tierra ubicado en la copropiedad, utilizado con el fin de estabilizar las tensiones del sistema, limitar las diferencias de potencial a que se someten los materiales aislantes, minimizar las tensiones que ocurren durante una falla a tierra y proporcionar un camino de retorno para las corrientes de falla que permita la operación de los dispositivos de protección contra sobrecorrientes de los apartamentos y zonas comunes de la unidad , existen en la actualidad fallas graves de operación de dicho sistema, las cuales imposibilitan lograr dar una diferencia de potencia

adecuada , por lo que se están presentando descargas eléctricas, suspensión parcial del flujo de energía eléctrica, falla en los equipos electrodomésticos y flujo suspendido de la energía en los apartamentos y zonas comunes de la copropiedad.

19. En la zona de parqueaderos en varios sectores se evidencian grandes filtraciones de agua, lo anterior se puede ver bajo las losas y vigas, los muros, algunas celdas y de igual manera en los puntos de quiebre o intercesión entre la rampa y el parqueadero, lo anterior generando deterioro del refuerzo y manchas en el concreto, además de humedades. Para dichas filtraciones se observa que se instalaron una serie de Dry Wall para mitigar la caída del agua, lo cual puede poner dicha estructura en riesgo a largo plazo, y de igual manera las bandejas instaladas para la recolección del agua, se observa como no se instalaron tuberías que evacuaran correcta y adecuadamente el flujo de esta.

PRETENSIONES

1. Se realice una visita técnica a la copropiedad con el propósito de que se haga las correcciones de acuerdo al informe que se anexa, elaborado por el Ingeniero **BERNARDO VELEZ DG**, en el cual se observa material sobrante de obra en los buitrones, chapas de la fachada embombadas, agrietadas, y otros vicios ocultos en la construcción que pueden poner en riesgo la vida e integridad de las personas si se llegaran a desprender de la misma. Igualmente encontramos indebida calidad en los materiales con los que se construyó y se realizaron trabajos de impermeabilización.

2. Realizar una inspección total de las fachadas del edificio y realizar las obras civiles, reparaciones y obras preventivas a que dé lugar con el fin de corregir la falla que hay actualmente y evitar que se presenten nuevamente este tipo de accidentes, de acuerdo con lo consignado en el estudio realizado por el constructor civil **BERNAR DO VELEZ DG** expertos en patología de fachadas. **Esta intervención se debe realizar técnicamente de acuerdo con los requerimientos del interventor seleccionado por la copropiedad.**

3. Intervenir los muros de soporte de losa de cubierta en la zona de tanques de almacenamiento de agua y equipos de bombeo, para corregir de manera definitiva la fractura horizontal de dicho muro y así evitar daños mayores que pongan en riesgo la estabilidad de dicha estructura, adicionalmente realizar impermeabilización a los traslapos del manto y losa de cubierta, finalmente adecuar e instalar con elementos de seguridad apropiados que garanticen la estabilidad y asilen la vibración del equipo hidroflo y el tanque allí ubicados.

4. Realizar la intervención pertinente para corregir las fisuras en la placa del piso y de igual forma los agrietamientos pronunciados y latentes en los muros del cuarto de máquinas de ascensores de la copropiedad.

5. Cambiar la alfombra ubicada en las escaleras de la copropiedad, toda vez que la que se encuentra en este momento, no cumple con los estándares de calidad aptos para el uso y conservación en el tiempo de esta.

6. Retirar del buitrón donde están instalados los medidores de agua los escombros y residuos de la construcción, ya que esto puede desprenderse y caer, fracturando las tuberías, lo cual generaría una inundación, lo anterior fundamentado en la obligación que tiene **CONINSA RAMON H. S.A** de prestar un servicio completo y de calidad.

7. Cambiar los alambres instalados como sistema de aseguramiento de los ramales de las tuberías por elementos de calidad y de uso adecuado como lo son las grampas de amarre para tubería.

8. Revisar el estado de la tubería galvanizada del buitrón de medidores de agua anteriormente mencionada (hecho 6), y realizar los arreglos y cambios de los materiales que correspondan o sean necesarios para corregir las filtraciones de agua y baja presión existentes en la bomba de impulsión, en donde se reemplace el material de PVC por tubería galvanizada.

9. Cambiar las chapas en las que se encuentra el embombamiento y realizar nueva aplicación de materiales de calidad para la correcta lechada, adicionalmente se solicita impermeabilizar dicha zona.

10. Aplicar nuevamente el producto para impermeabilización de la zona de empalmes y juntas entre los muros de la terraza superior, que sea de buena calidad, y así corregir dichos imperfectos.

11. Realizar intervención en los antepechos de toda la ventaneria y perfilería de cada nivel en relación con las alfajías, ya que se encuentran desplomadas y deshiladas, adicionalmente se ven tragadas o retrasadas, finalmente instalar las tiraderas de las ventanas en los diferentes puntos fijos de la copropiedad, los cuales deben ser uniformes e iguales.

12. Realizar el correcto acabado de los revoques, retocar pintura en los sectores elevados, e instalar cubiertas para proteger superficies y evitar así que el agua corra libremente sobre las fachadas de la copropiedad, para evitar humedades y marcaciones ocasionadas por lo anterior.

13. Intervenir y reformar los morteros defectuosos que se encuentran en las zonas de los balcones principales (muros bajo los lagrimales) y en los diferentes muros de las fachadas, además que, sean intervenidos los huecos que han generado la usencia de estos morteros, de igual manera realizar el montaje de lagrimales para evitar temas de humedad y corrida de agua libre. Adicionalmente arreglar los ladrillos con el fin de que conserven en un hilo parejo eliminando así las ondulaciones que existen a lo largo del lagrimal en su parte inferior.

14. Corregir de manera inmediata los daños sobre la fachada exterior e interior del edificio en general , aplicar nuevamente productos de calidad para subsanar el daño en la lechada e impermeabilización de dichas zonas, adherir los morteros correctamente, cambiar chapas con embombamientos, sellar las juntas de manera completa, corregir huecos y perforaciones que existen entre el material y el ladrillo y finalmente que se realice el proceso de hidrofugacion en los ladrillos pertenecientes a la fachada de la copropiedad.

15. Sujetar con elementos de calidad y acordes para esta función, las tuberías de los sistemas eléctricos y de aguas negras en los parqueaderos de la copropiedad, pues los alambres que actualmente soportan estos tubos no son diseñados para tal fin, de igual manera cambiar los plásticos, espumas y cartones con que fueron sellados los buitrones, pues dichos elementos no cumplen con lo que técnicamente corresponde.

16. Intervenir de manera urgente los muros en los interiores de los parqueaderos por las fisuras y grietas presentadas, y así prevenir un colapso total de la estructura por la mala calidad en los materiales utilizados para la construcción de dicha edificación.

17. Instalar e Impermeabilizar los enchapes de la fuente ornamental de agua ubicada en el ingreso de la copropiedad con materiales de calidad, y nuevamente realizar una adecuada instalación de los mismos, para así mitigar completamente todo lo relacionado con las humedades y filtraciones del agua. Además, se debe cambiar la bomba para el efectivo funcionamiento de la fuente y pueda corregirse el problema de baja presión.

18. Cambiar los refuerzos de los casetones en los parqueaderos, por la acumulación de óxido presentada, con el fin de evitar futuras perforaciones en las losas, por otra parte, reforzar e impermeabilizar el piso de las losas que presentan ya fisuraciones.

19. Cambiar tornillería utilizada en los elementos metálicos de toda la copropiedad que están generando oxidación y/o corrosión, lo anterior para evitar el deterioro total de la tornillería, y así mitigar perjuicios para la copropiedad.

20. Realizar inspección y revisión del trasformador, seccionador y redes primarias que alimentan totalmente el edificio, para corroborar daños existentes que afectan actualmente en el correcto funcionamiento del polo a tierra instalados por ustedes, verificando la causa de la baja potencia en el curso de la energía y demás problemas relacionados con este, en caso de ser necesario el cambio e instalación del polo a tierra nuevamente realizarlo.

21. Realizar la adecuada y efectiva impermeabilización de las zonas afectadas en los parqueaderos de la copropiedad a causa de las

filtraciones de agua, que a la fecha están generando numerosas humedades, las cuales deben ser corregidas inmediatamente para no generar problemas mayores a futuro.

22. Que se imponga a la demandada **CONINSA RAMON H. S.A**, la sanción prevista en el numeral 10 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011 ante la renuencia a hacer efectivas las garantías.

23. Que se condene en costas a la demandada **CONINSA RAMON H. S.A.**

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como fundamento legal invoco la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor), artículo 24 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), artículo 432 del Código de Procedimiento Civil, así como las demás normas concordantes y afines que resultasen aplicables.

CUANTÍA

Estimo este proceso como de mayor cuantía; las pretensiones exceden los 40 salarios mínimos mensuales vigentes. Las pretensiones tienen un monto aproximado por la suma de Quinientos Noventa Y Dos Millones Quinientos Veinte Mil Pesos ($592.520.000) Mda Cte.

PRUEBAS

Documentales:

Sírvase tener en cuenta como prueba, los documentos que presento como anexos de la demanda, así:

1. Copia Derecho de Petición del día 4 de mayo de 2017 dirigido a **CONINSA RAMON H. S.A.** donde se solicitó realizar una inspección total de las fachadas del edificio y realizar las obras civiles, reparaciones y obras preventivas a que dé lugar con el fin de corregir dichas fallas de las misma y de igual manera a todo lo que el informe técnico de a conocer a razón de la calidad de acabados y demás fallas de obra civil que se presentaran en las demás zonas comunes de la copropiedad, lo anterior fundamentado en los vicios ocultos de la construcción.
2. Copia acción de tutela de fecha 5 de junio de 2017, fundamentada en el artículo 23, a tener una respuesta clara y efectiva por parte de **CONINSA RAMON H. S.A.** a derecho de petición de fecha 4 de mayo de 2017.

3. Copia de fallo de tutela de fecha 21 de junio de 2017 emitida por el JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD, donde se ordenó a la entidad **CONINSA RAMON H. S.A.** a dar respuesta de fondo, clara, precisa, congruente, a cada uno de los puntos requeridos en el Derecho de Petición, antes enunciado.

4. Informe técnico de la revisión de las zonas comunes al **EDIFICIO BASILEA** por parte del constructor civil BERNARDO VELEZ DG.

5. Cotización del valor de los arreglos y actividades por a realizar en el edificio, expuesta por el Grupo Empresarial Machado Álvarez GEMA.

ANEXOS

Como anexos a la presente demanda presento los siguientes:

1. Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

2. Poder para actuar.

3. Personería EDIFICIO BASILEA P.H., expedida por la Alcaldía de Medellín.

4. Certificado de existencia y Representación Legal de la empresa **ADMINISTRACION AM S.A.S,** expedido por la cámara y comercio de Medellín.

5. Certificado de Existencia y Representación Legal de la **CONINSA RAMON H. S.A.** expedido por la cámara de comercio de Medellín.

NOTIFICACIONES

Las notificaciones se recibirán así:

a) Demandante

Recibiré notificaciones en la Calle 12 # 31-143. Medellín - Antioquia, teléfono: 444 24 20 en el correo electrónico Juridica@administracionam.co.

b) Demandada

Recibe notificaciones en calle 55 No. 45-55 Oficina. Medellín- Antioquia, Tel: 5116199., e-mail cfranco@conisa.co.

De ustedes,

Daniela Uribe R.

DANIELA URIBE ROJAS
C.C.No.1.039.455.405 de Sabaneta
T.P. No. 288.178 del C.S. de la J.

Yessenia Castaño

ZAYRA YESSENIA CASTAÑO ZAPATA
C.C. No.1.039.458.561 de Sabaneta
T.P. No. 285.648 del C.S. de la J.

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
No. 18-082352- -00003-0000
Fecha: 2018-04-12 10:17:17 Dep. 4002 GRUPO DEFENS
Tra. 400 DEM PROT JURISD Eve. 362 DEMANDA
Act. 746 MEMORIAL Folios: 25

Medellín, 11 de abril de 2018.

Señores
SUPERINTENDENCIA DE INDISTRIA Y COMERCIO
Delegatura de Asuntos Jurisdiccionales
Carrera 49 # 53-19 piso 3
Edificio Bancoquia
Medellín
contactenos@sic.co

Referencia:	Acción de Protección al Consumidor
Proceso:	Verbal Jurisdiccional
Accionante:	Edificio Basilea P.H.
Accionado:	Coninsa Ramón H. S.A.
Radicado:	18-82352-2

MAURICIO OSSA RAMIREZ, mayor de edad y vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.318.356, obrando en calidad de Representante Legal de la sociedad **CONINSA RAMON H. S.A.**, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se anexa y encontrándome dentro del término procesal para hacerlo, respetuosamente, manifiesto a su Despacho Judicial que procedo a contestar la Acción de Protección al Consumidor, en los siguientes términos:

A LOS ANTECEDENTES

AL PRIMERO: Es parcialmente cierto. La fecha de radicación del derecho de petición correspondió al 8 de mayo y no al 4 de mayo como erróneamente se señala.

AL SEGUNDO: Es cierto.

AL TERCERO: Es cierto.

AL CUARTO. Es falso. En cumplimiento de la Sentencia proferida por el Juzgado Veintiocho Civil Municipal de Oralidad del Municipio de Medellín, el día 21 de Junio de 2017, dentro de la Acción de Tutela instaurada por el Edificio Basilea P.H., la sociedad CONINSA RAMÓN H. dio respuesta de fondo, clara, completa y precisa, la cual fue debidamente radicada en las oficinas de la administración de la copropiedad el día 27 de junio de 2017, cuya copia se anexa a la presente como Anexo 1.

AL QUINTO: No es un antecedente, sino una consideración.

A LOS HECHOS

AL PRIMERO: No nos consta. Al respecto es necesario manifestar que en el Numeral 5.2.2. del Manual Técnico entregado a la Administración se señala: *5.2.2. Cubierta. (...) MANTENIMIENTO la recomendación general es que cada 12 meses se revisen los sellos, las regatas y los traslapos del manto para que en caso que se encuentren sueltos o se hayan perdido, se repongan (...)" Cursiva fuera de texto.*
Conforme lo anterior, y habida cuenta que la entrega de las zonas comunes se realizó hace casi seis (6) años, corresponde a la Administración, tanto el mantenimiento, como las reparaciones respectivas a la zona de los tanques de almacenamiento de agua y equipos de bombeo.

AL SEGUNDO: No nos consta y al respecto, vale el mismo comentario del numeral anterior, en cuanto al mantenimiento por parte de la Administración, puesto que las garantías se encuentran vencidas.

AL TERCERO: No nos consta y al respecto, vale el mismo comentario del numeral anterior, en cuanto al mantenimiento por parte de la Administración, puesto que las garantías se encuentran vencidas.

AL CUARTO: No nos consta y al respecto, es necesario manifestar que en caso en que el depósito de escombros se hubiera realizado desde la construcción, dicha situación se hubiera detectado, puesto que es evidente; por tanto, después de seis (6) años de entregado el Edificio, es probable que los residuos hayan sido depositados por algún propietario que haya realizado reformas en su inmueble.

AL QUINTO: No es cierto. Las normas técnicas de calidad no señalan que tipo de material debe amarrar las tuberías; por tanto, dicha situación constituye más una consideración de apreciación que de calidad y funcionalidad.

AL SEXTO: No es cierto. Al respecto es necesario manifestar que el hecho de que se hayan mezclado dos tipos de materiales (PVC y Tubería Galvanizada) nada tiene que ver con el deterioro de la misma y por el contrario, cada material es apropiado para la función que desempeña en el transporte del agua. El deterioro tiene que ver con la falta de mantenimiento por parte de la Administración y por tanto, vale la misma consideración mencionada en los anteriores respecto del vencimiento de la garantía.

AL SÉPTIMO: No nos consta y al respecto, vale el mismo comentario del numeral anterior, en cuanto al mantenimiento por parte de la Administración, puesto que las garantías se encuentran vencidas.

AL OCTAVO: No nos consta. Al respecto es necesario manifestar que en el Numeral 5.2.2. del Manual Técnico entregado a la Administración se señala: *5.2.2. Cubierta. (...) MANTENIMIENTO la recomendación general es que cada 12 meses se resisen los sellos, las regatas y los traslapos del manto para que en caso que se encuentren sueltos o se hayan perdido, se repongan (...)" Cursiva fuera de texto.*
Por tanto, vale el mismo comentario de los numerales anteriores, en cuanto al mantenimiento por parte de la Administración, puesto que las garantías se encuentran vencidas.

AL NOVENO: No nos consta y al respecto, vale el mismo comentario del numeral anterior, en cuanto al mantenimiento por parte de la Administración, puesto que las garantías se encuentran vencidas.

AL DÉCIMO: No nos consta y al respecto, vale, por una parte, el mismo comentario del numeral anterior, en cuanto al mantenimiento por parte de la Administración, puesto que las garantías se encuentran vencidas. Por otra parte, es ilógico pensar que por alguna parte de la fachada no corra el agua libremente, puesto que es el elemento que se encuentra a la intemperie.

AL DÉCIMO PRIMERO: No nos consta y al respecto, es necesario recordar que la construcción una labor artesanal, por tanto, existen situaciones que pueden no ser perfectas, tales como, pretender como en el presente caso, por parte de la demandante que los ladrillos no presenten ondulaciones moderadas y conserven un "hilo parejo" perfecto. En el mismo sentido, es obligación de la administración, realizar el mantenimiento preventivo para lograr el buen funcionamiento y estado del Edificio, pues como es lógico, el tiempo, el uso y el estado del clima lo van deteriorando.

AL DÉCIMO SEGUNDO: No nos consta y al respecto vale el mismo comentario del numeral anterior. En cuanto al hidrófugo, como se informó en el Manual Técnico, numeral 5.2.1. Se recomendó que dicha actividad que debe ser realizada a modo de mantenimiento cada dos (2) años.

AL DÉCIMO TERCERO: No es cierto y al respecto, vale el mismo comentario realizado para el Hecho número Quinto.

AL DÉCIMO CUARTO: No nos consta y al respecto, vale el mismo comentario del numeral anterior, en cuanto al mantenimiento por parte de la Administración, puesto que las garantías se encuentran vencidas.

AL DÉCIMO QUINTO: No nos consta y al respecto, es necesario manifestar que, como consta en la comunicación fechada el 11 de marzo de 2013, la cual se adjunta como Anexo 2, la Fuente presentó una falla, la cual fue atendida y entregada a satisfacción por parte de la Administración; así mismo, en dicha comunicación se entregaron las instrucciones de mantenimiento específicas. Posterior a esa fecha, es decir, pasados 5 años no se presentaron reclamaciones relacionadas con problemas en la fuente, de manera tal que cualquier reparación a la fecha, corresponde a la Copropiedad, en la medida en que la garantía ya se encuentra vencida.

AL DÉCIMO SEXTO: No nos consta y al respecto, vale el mismo comentario del numeral anterior, en cuanto al mantenimiento por parte de la Administración, puesto que las garantías se encuentran vencidas.

AL DÉCIMO SÉPTIMO: No nos consta y al respecto, vale el mismo comentario del numeral anterior, en cuanto al mantenimiento por parte de la Administración, puesto que las garantías se encuentran vencidas.

AL DÉCIMO OCTAVO: No nos consta y al respecto, es necesario manifestar, por una parte que no especifica la Demandante que tipo de "fallas graves de operación" se han presentado; así mismo, que no existen reclamaciones históricas relacionadas con dicha situación; por tanto, corresponde a la Administración acudir a la entidad competente, es decir, Empresas Públicas de Medellín- EPM para que se realice una inspección y se verifiquen las causas de las fallas mencionadas y proceda, en su caso a la reparación, toda vez que la garantía se encuentra vencida.

AL DÉCIMO NOVENO: No nos consta y al respecto, vale el mismo comentario del numeral anterior, en cuanto al mantenimiento por parte de la Administración, puesto que las garantías se encuentran vencidas.

SOBRE LAS PRETENSIONES

Con respecto a la solicitud contenida en la Acción de Protección al Consumidor, es necesario manifestar al Despacho y al Accionante lo siguiente:

En primer término, es necesario manifestar que la entrega de los bienes comunes no esenciales del Edificio Basilea P.H. se realizó el 11 de mayo de 2012, según consta en el Acta de Entrega, la cual se anexa a la presente como Anexo 3.

Ley 1480 de 2011 en la parte final de su Artículo 8 y el Decreto 735 de 2013 en el Parágrafo 3 del Artículo 13, consagran los términos de las garantías legales para los inmuebles, estableciéndose en diez (10) años para la estabilidad de la obra y por un (1) año para los acabados.

No obstante los términos señalados en las normas citadas para la atención de garantías, la Constructora atendió un total de cuarenta y tres (43) solicitudes de zonas comunes, por un término superior a un año, a saber, entre el 30 de julio de 2012 hasta el 9 de junio de 2017, así: Se atendieron 9 en el año 2012; 18 en el año 2013; 6 en el año 2014; 3 en el año 2015; 5 en el año 2016 y 2 en el año 2017; fecha a partir de la cual no se volvieron a atender solicitudes, teniendo en cuenta que ya habían transcurrido más de cinco (5) años desde la entrega de

los mismos y por tanto, corresponde a la Copropiedad a través de la Administración el correspondiente mantenimiento, cuidado y reparación de dichas zonas.

Por otra parte, es necesario manifestar que ninguna de las situaciones relatadas por la parte demandante evidencia defectos constructivos o de calidad de los materiales utilizados en la obra y mucho menos por falta de atención de la garantías, toda vez que como se mencionó fueron atendidas por un plazo superior a cinco (5) años, demostrando el interés de la Constructora en brindar una atención de calidad a los propietarios, pues es claro que al ser la construcción una labor artesanal, existen situaciones que pueden no ser perfectas, y en esa medida, presentarse algunas fallas; sin embargo, es obligación tanto de los propietarios como de la administración, realizar el mantenimiento preventivo para lograr el buen funcionamiento y estado del Edificio, pues como es lógico, el tiempo, el uso y el estado del clima lo van deteriorando.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

SOBRE LAS GARANTÍAS:

1. **LEY 1481 DE 2011. ARTÍCULO 8.**
   "ARTÍCULO 8. TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL. El término de la garantía legal será el dispuesto por la ley o por la autoridad competente. A falta de disposición de obligatorio cumplimiento, será el anunciado por el productor y/o proveedor. El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor.
   De no indicarse el término de garantía, el término será de un año para productos nuevos. Tratándose de productos perecederos, el término de la garantía legal será el de la fecha de vencimiento o expiración.
   Los productos usados en los que haya expirado el término de la garantía legal podrán ser vendidos sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el producto tiene garantía de tres (3) meses.
   La prestación de servicios que suponen la entrega del bien para la reparación del mismo podrá ser prestada sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el servicio tiene garantía de tres (3) meses, contados a partir de la entrega del bien a quien solicitó el servicio.
   Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año".

2. **DECRETO 735 DE 2013, PARÁGRAFO 3, ARTÍCULO 13:**
   "ARTÍCULO 13: PARÁGRAFO 3. Para los bienes inmuebles, el término de la garantía legal de los acabados y las líneas vitales será de un (1) año y el de la estabilidad de la obra diez (10) años, en los términos del artículo 8° de la Ley 1480 de 2011".

3. ***LEY 1481 DE 2011. ARTÍCULO 3, NUMERAL 2, SUBNUMERAL 2.1.***
   "ARTÍCULO 3o. DERECHOS Y DEBERES DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS.
   2. Deberes:
   2.1. Informarse respecto de la calidad de los productos, así como de las instrucciones que suministre el productor o proveedor en relación con su adecuado uso o consumo, conservación e instalación".

PETICIÓN

Señor Juez, de acuerdo con las normas parcialmente transcritas, y los planteamientos expresados, respetuosamente consideramos que las pretensiones de la presente acción de Protección al Consumidor no están llamadas a prosperar, en la medida en que no se están evidenciando situaciones que demuestren la violación de derechos al Accionante en calidad de consumidor por parte de sociedad CONNINSA RAMÓN H. S.A. y en consecuencia solicitamos condene en costas a la demandante EDIFICIO BASILEA P.H., teniendo en cuenta que el Administrador, en calidad de representante legal ha transgredido su deber de atender las instrucciones contenidas en el Manual Técnico para el mantenimiento del Edificio.

ANEXOS

Con el presente escrito como anexos presento los siguientes documentos:

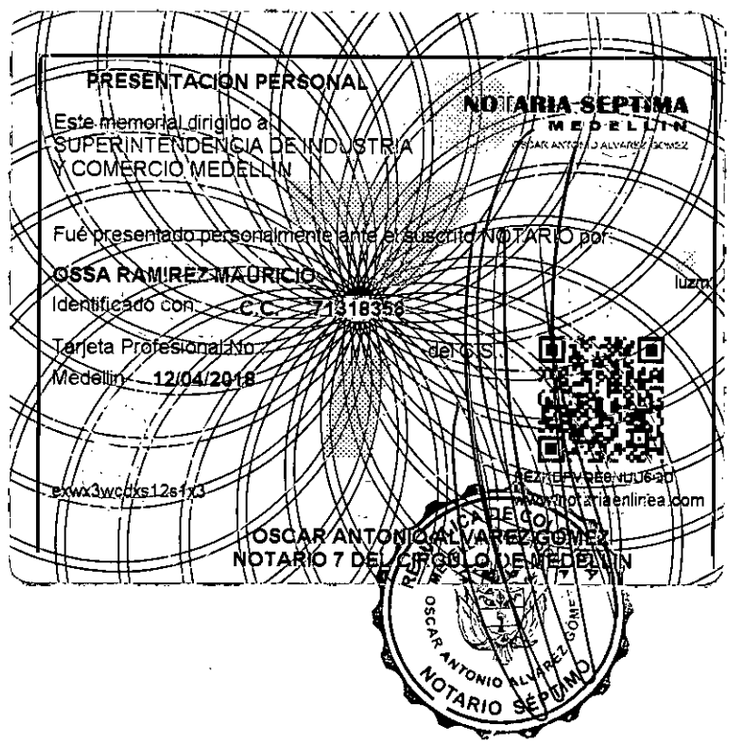
1. Respuesta al derecho de petición radicada en las oficinas de la administración de la copropiedad el día 27 de junio de 2017.
2. Comunicación fechada el 11 de marzo de 2013, constancia de reparación de la fuente.
3. Acta de Entrega zonas comunes Edificio Basilea de fecha 11 de mayo de 2012.
4. Comunicación fechada el 6 de mayo de 2013, constancia de entrega de algunas reparaciones por atención de garantía.
5. Comunicación fechada el 24 de septiembre de 2013, constancia de entrega de algunas reparaciones por atención de garantía.
6. Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín de la sociedad Coninsa Ramón H S.A.
7. Fotocopia de la cédula de ciudadanía de la apoderada judicial Olga C. López Vélez.
8. Copias para traslado y para el Despacho.

NOTIFICACIONES

La suscrita, en la Calle 55 No. 45-55 de Medellín. Correo electrónico: oclopez@coninsa.co

Cordialmente,

MAURICIO OSSA RAMIREZ
C.C. 71.318.356
Representante Legal
CONINSA RAMON H S.A.



Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

2 8 SEP 2018

00012455

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES

Proceso:	***Verbal – Acción de Protección al Consumidor***
Radicación:	***18-82352***
Demandante:	***EDIFICIO BASILEA P.H.***
Demandada:	***CONINSA RAMON H. S.A.***

Ciudad y fecha:	Bogotá, veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciocho (2018).
Hora de inicio:	14:41 h.
Hora de finalización:	15:36 h.

1. INTERVINIENTES

Concurren a la diligencia:

Por la Superintendencia de Industria y Comercio

El suscrito **ANDRÉS FELIPE RESTREPO PRADO**, funcionario asignado al Grupo de Trabajo de Defensa del Consumidor de la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales.

Por la parte demandante

Compareció **MARIO ALBERTO MARIN ZAPATA**, identificado con C.C. No. 70.221.258, en su calidad de representante legal de la copropiedad demandante; **DANIELA URIBE ROJAS** y **ZAYRA YESSENIA CASTAÑO ZAPATA**, identificadas con C.C. No. 1.039.455.405 y 1.039.458.561; y T.P. No. 288.178 y 285.648 del C.S. de la J., respectivamente, en su calidad de apoderadas especiales.

Por la parte demandada

Compareció **OLGA CECILIA LOPEZ VELEZ**, identificada con C.C. No. 43.626.380 y T.P. No. 94.130 del C.S. de la J., en su calidad de apoderada especial de la sociedad demandada.

2. ETAPAS ADELANTADAS

En desarrollo de la audiencia se efectuó lo siguiente:

2.1. Se decretaron y practicaron las pruebas.
2.2. Se adelantó el saneamiento del proceso.
2.3. Se escucharon alegatos de conclusión.
2.4. Se profirió la respectiva sentencia que a su tenor en la parte resolutiva indicó lo siguiente:

Así las cosas, en mérito de lo anterior, la Superintendencia de Industria y Comercio, en ejercicio de las facultades jurisdiccionales conferidas por la Ley 1480 de 2011 y el artículo 24 del Código General del Proceso, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE,

PRIMERO: Declarar la prescripción de la acción de protección al consumidor, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: Negar las pretensiones incoadas en la demanda.

Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

28 SEP 2018

00012455

GOBIERNO DE COLOMBIA

TERCERO: Archívense las presentes diligencias.

CUARTO: Sin condena en costas por no aparecer causadas.

QUINTO: La anterior decisión se notifica por estrados a las partes.

Sin recursos frente a la presente decisión.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se da por terminada la misma.

Por la Superintendencia de Industria y Comercio:

ANDRÉS FELIPE RESTREPO PRADO
Profesional universitario adscrito al Grupo de Trabajo de Defensa del Consumidor
Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales

PRUEBA 12

- Comunicado enero 14 de 2.013
- Respuesta negativa derecho de petición
- Comunicado 8 de marzo de 2.013
- Reclamación y posventa 10836 – actas de entrega – manual mantenimiento
- Carta terminación trabajos
- Carta terminación trabajos filtración
- Casetones carta terminación trabajos

2012 - CR **1537**

Medellín, 14 de Enero de 2013

Señora
Liv Orozco
Administración
Calle 10 B N° 22 -10
Urbanización Basilea
Medellín

ASUNTO: TERMINACIÓN DE TRABAJOS – URBANIZACIÓN BASILEA

Respetada Señora Liv:

De acuerdo con nuestros informes, los inconvenientes que presentaba el punto fijo en el piso 22 y que fueron reportados por usted el pasado 5 de diciembre del 2012 están totalmente concluidos.

Deseo recordarle que la losita superior (piso 23) requiere un mantenimiento de los desagües que deben ser limpiados, dentro de las actividades de mantenimiento que la edificación tiene contemplada dentro de su programación mensual.

Para evitar que la tubería no desagüe, utilice una bomba manual; y limpie periódicamente las hojas, que pueden obstruir la rejilla. Por ningún motivo utilice productos químicos que puedan afectar las tuberías.

Confiamos en que dichos trabajos hayan sido de su total agrado; no obstante si existe cualquier inquietud al respecto, con gusto la estaremos atendiendo en el teléfono 511 61 99 extensión 300.

Atentamente,

Ana Catalina Hoyos
Residente de Posconstrucción

LMG 8304/362

BASILEA
APARTAMENTOS
NIT. 900.488.501-8

Asunto

#465760

Coninsa RamónH.
Construimos Bienestar

Medellín, 27 de junio del 2017

ADMINISTRACIÓN S.A.S.
27 JUN 2017
MARGARITA ARREDONDO C.C. 21.980.385
EL RECIBO DE ESTE DOCUMENTO NO SIGNIFICA SU ACEPTACIÓN SOLAMENTE SE RECIBE PARA SU VERIFICACIÓN.

Señores
Edificio Basilea
Atn. Mario Alberto Marín Zapata
Administrador
Calle 12 B N° 30 -212
Medellín

ASUNTO: Respuesta a su comunicación recibida el 8 de mayo de 2017.

Respetado Señor Marín:

Por medio de la presente, atentamente damos respuesta al derecho de petición radicado en nuestras oficinas el 8 de mayo de 2017, con No. 0010651-0003627, como a continuación se señala:

En primer lugar, es necesario mencionar que el escrito hace referencia a "*un deterioro acelerado de la fachada*", evidenciado en días anteriores a la comunicación, respecto lo que cabe recordar que la entrega de las zonas comunes fue realizada en el mes de agosto del 2013, es decir, hace más de tres (3) años; y en consecuencia, las garantías por acabados y líneas vitales se encuentran fuera de vigencia; razón por la cual, la inspección solicitada para detectar si hay más zonas de fachada afectada, corresponde a las actividades propias de inspección y mantenimiento que debe hacer la copropiedad.

Cabe recordar que se han recibido todas las solicitudes realizadas por la copropiedad del Edificio Basilea a través de la administración, analizando cada caso particular y atendiendo según corresponda, conforme a las garantías legales establecidas. Respecto a la fachada específicamente, se concluyó la última en el mes de diciembre de 2015. Las fisuras y dilataciones en este acabado, así como los tratamientos sugeridos en el manual entregado, son parte del mantenimiento que debe hacerse a las zonas comunes del Edificio y requieren la disposición de los recursos económicos correspondientes para tal fin.

Las apreciaciones realizadas en cuanto a las afectaciones de las fachadas y específicamente la medición del riesgo que representa el desprendimiento de algún elemento, para los habitantes de la copropiedad, aplican para para

Coninsa RamónH.
Construimos Bienestar

algunos de los sitios ilustrados en las imágenes y las mismas muestran que se requiere de la reposición de sellos en las juntas, el remplazo de piezas que puedan presentar desprendimiento, el lavado e hidrofugado de la fachada, así como el tratamiento de las fisuras propias del comportamiento de los elementos que componen la edificación, actividades todas que corresponden al mantenimiento de la misma.

Finalmente, de acuerdo con lo expuesto, atentamente le manifestamos que sus peticiones no pueden ser atendidas toda vez que vencida la garantía, corresponden el mantenimiento y reparación a la copropiedad que usted representa.

Cordialmente,

MAURICIO OSSA RAMIREZ
Representante Legal
CONINSA RAMON H. S.A.

2012 – CR **1757**

Medellín, 0 8 de Marzo de 2013

BASILEA
APARTAMENTOS
NIT 800.488.501-8

OSCAR RIVERA
3214316

Señora
Liv Orozco
Auxiliar Administrativa
Urbanización Basilea
Calle 10 B Nº 22 -10
Medellín

ASUNTO: TERMINACIÓN DE TRABAJOS SOLICITUD No. 5415 - BASILEA

Respetada Señora Liv:

De acuerdo con nuestros informes, los inconvenientes que presentaba en la zona común del edificio en referencia y que fueron reportados por usted el pasado 10 de Enero de 2013 están totalmente concluidos.

Se realizo la reparación del enchape en el áreas del punto fijo al lado del ascensor del piso 8 y el 19.

Confiamos en que dichos trabajos hayan sido de su total agrado; no obstante si existe cualquier inquietud al respecto, con gusto la estaremos atendiendo en el teléfono 511 61 99 extensión 369.

Atentamente,

Ana Catalina Hoyos
Residente de Posconstrucción

LMG 8304/362.

4:00 pm

Coninsa RamonH.
Construimos Bienestar

RESPUESTA A SOLICITUD DE ATENCIÓN POR GARANTÍA (DETALLES Y REPARACIÓN)

No. SDS: 10836

Nombre Propietario(s): Ana Milena Jaramillo

Fecha SDS: 20-01-2015

Fecha Entrega:

Proyecto: Basilea

Teléfonos: 3212201 - 3213011

Inmueble: Zonas Comunes

E-mail: jmadmon@jmadmon.com

FECHA DE VISITA 21/01/15

DESCRIPCIÓN DETALLES SOLICITADOS	CÓDIGO	UBICACIÓN	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACIÓN	RECIBIDO A SATISFACCIÓN
Se observan piezas	103.03	Fachada aptos 02	17/06/2015	16/10/2015	
enchape en piedra					
Aptos 1702 - 602					
Se realizara chequeo					
en la fachada.					
NOTA: SE realiza cambio de enchape de fachada que					
se encuentra flojo, se instalaron 3 angeles galvanizados					
en los pisos 10 - 6 - 19.					

Firma(s) propietario(s) autoriza(n) el ingreso del personal de la constructora al (los) inmueble(s) antes descrito(s), para realizar los trabajos que se detallan en el presente documento.

OBSERVACIONES: El día 19/10/2015 - Se realiza recorrido con el administrador Juan RAFAEL URIBE para entregarle la actividad

Pra Catalina Hoyos

Centro de Impresiones Digitales · Tel.: 448 42 61

En cumplimiento a la **Ley 1581 de 2012 de Habeas Data** y para acceder a los productos y servicios de **Coninsa Ramón H. S.A, suministro mis Datos Personales, permitiendole a esta Sociedad recolectarlos, recaudarlos, almacenarlos, usarlos, circularlos, suprimirlos, transferirlos, procesarlos, compilarlos, intercambiarlos, darles tratamiento, actualizarlos y disponer de ellos y de los que se han incorporado en sus distintas bases de datos.** Coninsa Ramón H. S.A me ha informado que en www.coninsaramonh.com puedo leer su **Política en Materia de Protección de Datos Personales** y solicitar en cualquier momento la actualización o remoción (siempre y cuando no tengamos relación contractual establecida) de mis datos personales, escribiendo al correo mercadeoyco...@coninsaramonh.com o comunicándome en Medellín al teléfono (57+4) 511 61 99 Ext: 308 o en Bogotá al (57+1) 601 48 00 Ext: 218.

Yadi Arag

BASILEA APARTAMENTOS NIT. 900.488.501-8

Firma Propietario(s)

Pra Catalina Hoyos

Firma Representante de la Constructora

Si vencido el término de ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de reparación de los detalles, no se han presentado nuevas reclamaciones sobre los mismos, y no ha sido firmado el *RECIBO A SATISFACCION* por el(los) propietarios(s), los trabajos ejecutados se entenderá recibidos de conformidad por parte de éste.

FECHA DE PAZ Y SALVO 19/10/2015

Recibo a satisfacción JUAN RAFAEL URIBE
Firma Propietario(s)

Ana Catalina Hoyos P.

Firma Representante de la Constructora

Coninsa RamónH.
Construimos Bienestar

ACTA DE ENTREGA

FECHA: **2 DE MAYO DE 2014**

COPROPIEDAD: **EDIFICIO BASILEA SOLICITUD 6600**

ENTREGA: **FACHADA LADRILLO MUROS EN LADRILLO CATALÁN DE 6X12X24 COLOR CHOCOLATE Y COLOR ARENA. REBITADO CON ARENA DE AMAGA**

En la fecha anotada, se hicieron presentes las personas que a continuación se indican:

Juan Rafael Uribe Administrador

Por CONINSA RAMÓN H. S.A.

Ana Catalina Hoyos Palacio Arquitecta Constructora

Lo anterior, con el fin de proceder a la entrega a entera satisfacción, por parte de Coninsa Ramón H. S.A. (en calidad de ejecutora de las obras) a la Administración de la Copropiedad Basilea de los siguientes trabajos de reparación realizados hasta la fecha:

- Fachada en ladrillo catalán, color chocolate y arena y muros que se encuentran en revoque

En señal de aceptación firman la presente Acta, quienes intervinieron en la entrega de las obras descritas.

EDIFICIO BASILEA

Juan Rafael Uribe

CONINSA RAMÓN H S.A.

Ana Catalina Hoyos P.

Coninsa RamónH
Construimos Bienestar

ACTA DE ENTREGA

MANUAL DE MANTENIMIENTO DE FACHADA

Se recomienda hidrófugar las fachadas cada dos años para conservar los ladrillos en buen estado.

La fachada tiene algunos sellos elásticos el cual debe revisarse y sustitirir los sellos que se encuentren desprendidos. Utilice Dimonyc de Toxement color gris o chocolate

Cada año se debe realizar una inspección visual a toda la fachada detectar posibles roturas, deterioro de las masillas o sello elástico.

Coninsa RamónH
Construimos Bienestar

ACTA DE ENTREGA

FECHA: 19 de Octubre del 2015

EDIFICIO: BASILEA SOLICITUD Nª 10836

En la fecha mencionada la empresa Coninsa Ramon H. S.A. hace entrega a plena satisfacción de los trabajos en la fachada en piedra Bojaca. Se retiro la piedra que se encontraba floja en los pisos 21-20-19-18-17-16-15-14-13-12-11-9-7, se dejan dilataciones en todos los pisos y se instalaron 3 ángulos galvanizados. Se lavo la fachada y se hidrófugo. Se realizo limpieza de las ventanas del punto fijo, y balcones de los apartamentos 02. Se pintaron muros color chocolate en los punto fijos y se pinto muro color niebla en la terraza y el pasamanos de la terraza. se instala nuevamente ventana del 4to piso

Nota : por favor tener presente que la fachada se debe hidrófugar nuevamente en 2 años y se debe reponer los sellos de las dilataciones de la fachada cada año, para garantizar que la piedra permanezca en optimas condiciones, si los sellos no se reponen se corre el riesgo de que el agua lluvia penetre por la piedra y cause desprendimiento.

Observaciones Adicionales :

En señal de aceptación firman la presente Acta, quienes intervinieron en la entrega de las obras descritas.

Ana Catalina Hoyos
Residente de poscontruccion

Juan Rafael Uribe
Administración Basilea

2012 – CR **2167**

Medellín, 04 de julio de 2013

Señores
Urbanización Basilea
Atn. Sr. Juan Rafael Uribe
Administración
Calle 10 B N° 22 -10
Medellín

Respetado Señor Uribe:

En su comunicación del 30 de mayo del 2013 usted solicitaba "realizar
reparación al drywall que se cayó en el parqueadero del 3 piso, esto
generando una humedad en este sector".

Dicha atención quedó registrada con el consecutivo No. 6825, y los trab
fueron realizados entre los días 4 de junio al 26 de junio del 2013.
Los trabajos tendientes a eliminar los inconvenientes que presentaba
parqueaderos N° 03015, 03016, 03017, están concluidos.

También se realiza la reparación de una filtración en tubería en el sótano 2 sob
el parqueadero 02001 el día 28 de junio del 2013.

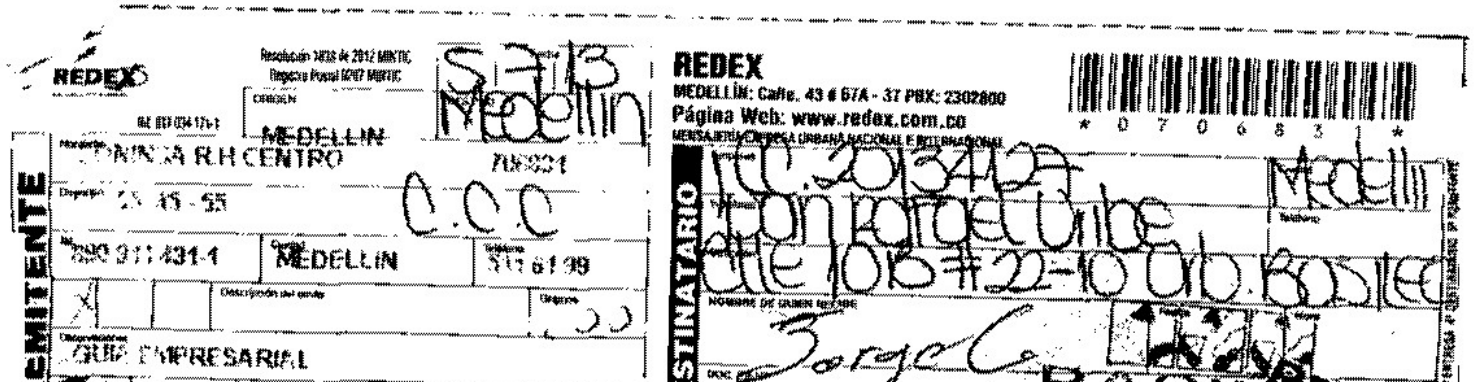
Anexamos recomendaciones de mantenimiento de la zona tratada, para tener en cuenta en las actividades correspondientes y no olvidar que es su responsabilidad darlo a conocer a quienes se encargan de estas actividades y si llega a darse el caso que la administración pase a otra empresa, también debe darse a conocer dicha información.

Atentamente

Ana Catalina Hoyos
Residente de Postconstrucción

UMG 8304/362

REDEX
08 JUL 2013



2012 – CR **2167**

Medellín, 04 de julio de 2013

Señores
Urbanización Basilea
Atn. Sr. Juan Rafael Uribe
Administración
Calle 10 B N° 22 -10
Medellín

Respetado Señor Uribe:

En su comunicación del 30 de mayo del 2013 usted solicitaba "realizar una reparación al drywall que se cayó en el parqueadero del 3 piso, esto está generando una humedad en este sector".

Dicha atención quedó registrada con el consecutivo No. 6825, y los trabajos fueron realizados entre los días 4 de junio al 26 de junio del 2013.
Los trabajos tendientes a eliminar los inconvenientes que presentaba los parqueaderos N° 03015, 03016, 03017, están concluidos.

También se realizo la reparación de una filtración en tubería en el sótano 2 sobre el parqueadero 02001 el día 28 de junio del 2013.

Anexamos recomendaciones de mantenimiento de la zona tratada, para tener en cuenta en las actividades correspondientes y no olvidar que es su responsabilidad darlo a conocer a quienes se encargan de estas actividades y si llega a darse el caso que la administración pase a otra empresa, también debe darse a conocer dicha información.

Atentamente

Ana Catalina Hoyos
Residente de Posconstrucción

LMG 8304/362

MANTENIMIENTO PARA LOS PISOS DE PIEDRA BOJACA

El piso del área de la piscina, las playas, las zonas de circulación, las escaleras y la zona de solárium se encuentran acabadas en Piedra Bojacá. Esta piedra debe ser revisada máximo cada 6 meses verificando el estado de los sellos o lechada entre las piezas, para detectar si hay fisuras, craquelamiento o desgaste y reparando inmediatamente las zonas que presenten estas condiciones para prevenir la filtración del agua.

Evitar contacto con agentes químicos como los ácidos. Debido a la delicadeza de estos materiales solo pueden ser limpiado con agua y/o un jabón neutro (ph=7). Se recomienda barrer la superficie primero y, después usar trapos limpios y húmedas con agua, y pasarla suavemente para impedir los rayones al arrastrar el polvo o tierra sobre la superficie, no usar ácidos o cloros pues tienden a opacar la apariencia del piso y lo despojan de su color natural.

No lavar estos pisos con Hidrolavadora, ya que es una máquina que cuenta con una bomba de alta presión, y la presión que genera ayuda a desprender las suciedades, pero también puede desprender la lechada con la fuerza del agua.

Atentamente

Ana Catalina Hoyos
Residente de Posconstrucción

2012 – CR **3484**

Medellín, 24 de Diciembre del 2013

Señor:
Juan Rafael Uribe
Administrador Edificio Basilea
Zonas Comunes
Calle 10 B Nº 22 - 10
Poblado – Medellín

REFERENCIA: TERMINACIÓN DE TRABAJOS RESPUESTA A LA SOLICITUD DE ATENCIÓN POR GARANTÍA DETALLES Y REPARACIÓN - BASILEA

Respetados señor Uribe:

De acuerdo con la solicitud presentada por ustedes mediante comunicación el día 03 del mes Diciembre de 2013, y registrada con el consecutivo SDS No. 796., **RESPUESTA A LA SOLICITUD DE ATENCIÓN POR GARANTÍA DETALLES Y REPARACIÓN** de los trabajos descritos en el mismo, fueron concluidos en su totalidad desde el día 16 de diciembre de 2013.

Se realizo a corrección la reparación de las fisuras de los casetones de los parqueaderos del cuarto piso 04004-04005-04006 el 20 de noviembre del 2013.

Se realizo la reparación del casetón en el casetón del segundo nivel el 16 de Diciembre del 2013.

Con la realización de estas actividades, cerramos la solicitud en referencia.

REDEX
26 DIC 2013

Atentamente,

Ana Catalina Hoyos
Residente de Postconstrucción

BASILEA
APARTAMENTOS
NIT. 900.466.301-8

LMG 8304/362

REDEX
Resolución 1826 de 2012 MINTIC
Registro Postal 0267 MINTIC
24 12 13
ORIGEN MEDELLIN
CONINSA R.H.CENTRO 753279
CL. 55 45 - 55 # 407392
890.911.431-1 MEDELLIN 511 61 99
Carta Copia
GUIA EMPRESARIAL
REMITENTE

REDEX
MEDELLÍN: Calle. 43 # 67A - 37 PBX: 2302600
Página Web: www.redex.com.co
MENSAJERÍA EXPRESA URBANA NACIONAL E INTERNACIONAL
* 0 7 5 3 2 7 9 *
DESTINATARIO
NOMBRE DE QUIEN RECIBE
BASILEA APARTAMENTOS
DOC. IDENT.
Medellin
OC 20134127
Juan Rafael Uribe
Cl 10 B # 22 - 10
X

PRUEBA 13

- **ACTA DE RECIBO DE OBRAS DE CONTRUCCIÓN – PERMISO DE OCUPACIÓN**

- **SUPERVISIÓN TÉCNICA**

User: 71290643

Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Unidad de Monitoreo y Control

ACTA DE RECIBO DE OBRAS DE CONSTRUCCION

COD. FO-IVDT-005 - VERSION. 3

FECHA RAD.	27/10/2011	**RADICADO N°**	201100015519
INTERESADO	YOVANNY ALBERTO GÓMEZ VERGARA	**C.C./Nit.**	98556593
DIRECCION CORRESPONDENCIA	Calle 55 N. 45-55	**TELÉFONO**	2685238 - 5116189

El Departamento Administrativo de Planeación en nombre del Municipio de Medellín, expide la presente Acta teniendo en cuenta que el proyecto que a continuacion se referencia, cumplio con lo establecido en la licencia y los Decretos 1147 y 2454 de 2005:

El Proyecto:	**BASILEA (Unidad de Gestión 5)**
Dirección:	Calle 10B N. 22-10
Licencia(s):	C4-3611 de 2009; C4-3612 de 2009; C4-4008 de 2009; C4-1440 de 2011; C4-3420 de 2011
Norma de aprobación:	Decreto 1250 de 2009 - "Plan Parcial Altos del Poblado "
Características de la obra a recibir:	Multifamiliar de treinta y seis (36) viviendas, ciento doce (112) celdas de parqueo privadas, nueve (9) celdas de parqueo de visitantes, cuarenta y siete (47) cuartos útiles independientes, veintisiete (27) cuartos útiles anexos a las celdas de parqueo. La nomenclatura de este proyecto es: Calle 10B N. 22-10 (0402 a 2102, 0501 a 2201) viviendas.

RELACION DE DOCUMENTOS

El recibo se celebra una vez observado el cumplimiento y lleno de los requisitos con las distintas entidades o dependencias responsables, conforme a las obligaciones, especificaciones y términos consignados en la licencia C4-3611 de 2009 y el Articulo 39 del Decreto 1250 de 2009 (Unidad de de Gestión 5 del Plan Parcial Altos del Poblado), además también según las observaciones realizadas en el oficio 201100013890, en las siguientes actas, comprobantes y certificaciones:

.Formato de solicitud de recibo de obras de Construcción diligenciado mediante radicado N° M-201100015519 de 27/10/2011.

.Resolución(es) C4-3611 de 2009; C4-3612 de 2009; C4-4008 de 2009; C4-1440 de 2011; C4-3420 de 2011.

.Informe final de supervisión técnica del proyecto Basilea con fecha de radicación 09/11/2011 y firmada por el Ingeniero Civil Jaime Horacio Londoño matrícula matrícula 02397 Ant.

.Ficho de radicación N° 01201100161089 de 01/12/2011 para avalúo desenglobado del proyecto.

.Paz y salvo de Industria y Comercio N°41410 de 24/10/2011 para el recibo de obra de 36 unidades de vivienda. Pago $ 63,753,633

.Matrículas inmobiliarias N° 001-1034157 y 001-10341158 correspondientes a 3716.66 m2 y 2.519 m2 respectivamente cedidas mediante Escritura de cesion N° 5421 del 22/10/09 de la Notaría 25 al Municipio de Municipio de Medellín.

.Obligaciones establecidas en la Unidad de de Gestión 5 del Plan Parcial Altos del Poblado – Artículo 39 del Decreto 1250 de 2009:

1. Adecuación y construcción a nivel de rasante Vía Longitudinal Oriental (m2): Posee oficio con radicado 201100453420, con el cual se expide póliza N° DL007010 por valor de 710.439.460$ a favor del Municipio de Medellín.

2. Cesión y adecuación de suelo parques - Cesión y adecuación de suelos ambientales públicos - Obras estabilización (m2): Tiene Acta 5811 de Agosto 5 de 2011 de la Secretaría de Obras Públicas y póliza de estabilidad GU082775.

3. Construcción de la estructura hidráulica vía longitudinal Oriental y Calle 11B (140m2): Posee Acta N. 6811 de Septiembre 14 de 2011 y póliza de estabilidad GU083639.

4. Construcción acceso Calle 10B (m2): Tiene Acta N. 6711 de Septiembre 7 de 2011 y póliza de estabilidad GU083549.

5. Transversal Superior Calle 10B construcción de tercer carril e instalación de semáforo: Tiene Acta 5711 del 30 de Julio de 2011 y póliza de estabilidad GU082462. Instalación del semáforo: consultada la Unidad de Vías transporte y movilidad, se pagó dicha obligación del semáforo sobre la transversal inferior, incluida toda la señalización y las adecuaciones requeridas en la calle 12, calle 12A y transversal inferior y definidas en la propuesta de la Secretaría de Tránsito.

OBSERVACIONES

.Este Recibo de Construcción no exonera de la responsabilidad del Curador y responsables del proyecto por el incumplimiento de las normas urbanas a que se refiere el numeral 5° del artículo 99 de la Ley 388/97, tampoco conlleva pronunciamiento alguno sobre la calidad de la construcción y las condiciones estructurales.

. En vista del incumplimiento del parágrafo 1 del artículo 13 del Decreto 1250 de 2009 el cual establece que el urbanizador o constructor responsable deberá realizar un análisis de estabilidad general y estudios geológicos - geotécnicos de detalle previos a las respectivas licencias de urbanismos y construcción; el constructor mediante oficio con radicado 201100015878 del 02/11/2011 asume la responsabilidad de la ejecución de las obras de mitigación si a ella hubiera lugar, resultantes de este estudio de suelo para la unidad geomorfológica.

.Con relación al cumplimiento de la obligación de Suelo a destinar al desarrollo de programas de vivienda de interés prioritaria, correspondiente a la unidad de gestión 5 del Plan Parcial Altos del Poblado del proyecto multifamiliar Basilea (Articulo 45 del Decreto 1250 de 2009); se expidió Póliza N° DL012224 del 01/12/2011 por valor de 219.532.700,55 a favor del Municipio de Medellín con base en la Resolución N. 654 del 30 de Noviembre de 2011 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación.

.Con relación a la póliza DL007010 que se referencia en la relación de documentos (Una de las Obligaciones establecidas en la Unidad de de Gestión 5), esta se expide debido a la construcción del carril oriental se encuentra en estudio de viabilidad de su ejecución.

Nombre:	**ARQ. BEATRIZ VÁSQUEZ ARROYAVE**	**ECO. MARTA CECILIA GÓMEZ PIZA**
Cargo:	Profesional Universitario Unidad Monitoreo y Control	Lider de Programa (E) Unidad Monitoreo y Control.

Fecha visita de Unidad Monitoreo y Control: 04/10/2011

Fecha de expedición: 12/12/2011

Copia:	• C4-3420 de 2011 • Secretaría de Salud Dra. Luz María Agudelo Suárez, Subsecretaria de Salud Pública. • Secretaría de Hacienda. Dr. Iván Darío Cardona Q. Subsecretario de Catastro. • Secretaría de Hacienda. Dr. Jaime Gil Marín. Líder Programa Impuestos Varios.

REVISO: MCGP - BVA - AFCA Recibo Const. 201100015519

DL-050

ingeniería estructural s.a.

Medellín, 09 de Noviembre de 2011

INFORME FINAL DE SUPERVISIÓN TÉCNICA
PROYECTO BASILEA

A través de este comunicado, INGENIERÍA ESTRUCTURAL S.A., certifica que el Proyecto **BASILEA,** fue sometido durante la construcción al proceso de Supervisión Técnica, especificada en el Título I de la NSR-98.

Los diseños técnicos sujetos al proceso de Supervisión Técnica en esta edificación fueron realizados por las siguientes firmas especializadas:

1. Diseños Arquitectónicos: ARCO arquitectura
2. Diseños Estructurales: Planicálculos Ltda.
3. Estudio de Suelos: Vieco Ingeniería de Suelos.
4. Diseño Elementos No estructurales mampostería: Planicálculos Ltda.
5. Diseño y especificaciones Instalación de ventanería: Industrias Lehner
6. Fijaciones redes eléctricas: Ingeniero Darío Calle Escobar.
7. Fijaciones redes hidrosanitarias: Hidresa Ltda.

Por tal razón, se manifiesta que la construcción de la estructura y de los elementos no estructurales antes mencionados, se realizó de acuerdo al nivel de calidad requerido y especificado, y fue sometido a los siguientes controles:

- ***Controles de planos:*** Se constató la existencia de todos los planos necesarios para la construcción de cada elemento que constituye la estructura.
- ***Control de especificaciones:*** La construcción se llevó a cabo cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en planos, así como las adiciones surgidas durante el desarrollo de la obra por parte de los diseñadores.
- ***Control de materiales:*** Se verificó que los materiales utilizados para la construcción cumplieran con los requisitos generales, así como con las normas técnicas de calidad que exige la NSR-98. Además, se monitoreó constantemente los resultados obtenidos de los mismos.

INGENIERIA ESTRUCTURAL S.A.
Cra.30 No.10C 228 | Ed. Interplaza, Of.503
PBX (57+4) 352 34 34 | FAX (57+4) 266 96 75
Medellín – Colombia

- ***Control de ejecución:*** Se verificó que los planos y especificaciones antes mencionados corresponden a lo construido para obtener el nivel de calidad requerido para el sistema estructural.

- ***Control de Elementos no estructurales:*** Se verificó que el grado de desempeño de los elementos no estructurales estuviera acorde con el grupo de uso que va a tener la edificación y se conservó el criterio de diseño del diseñador de elementos no estructurales.

Ing. JAIME HORACIO LONDOÑO
Ingeniero Civil Mat. 02397 Ant.
Gerente General

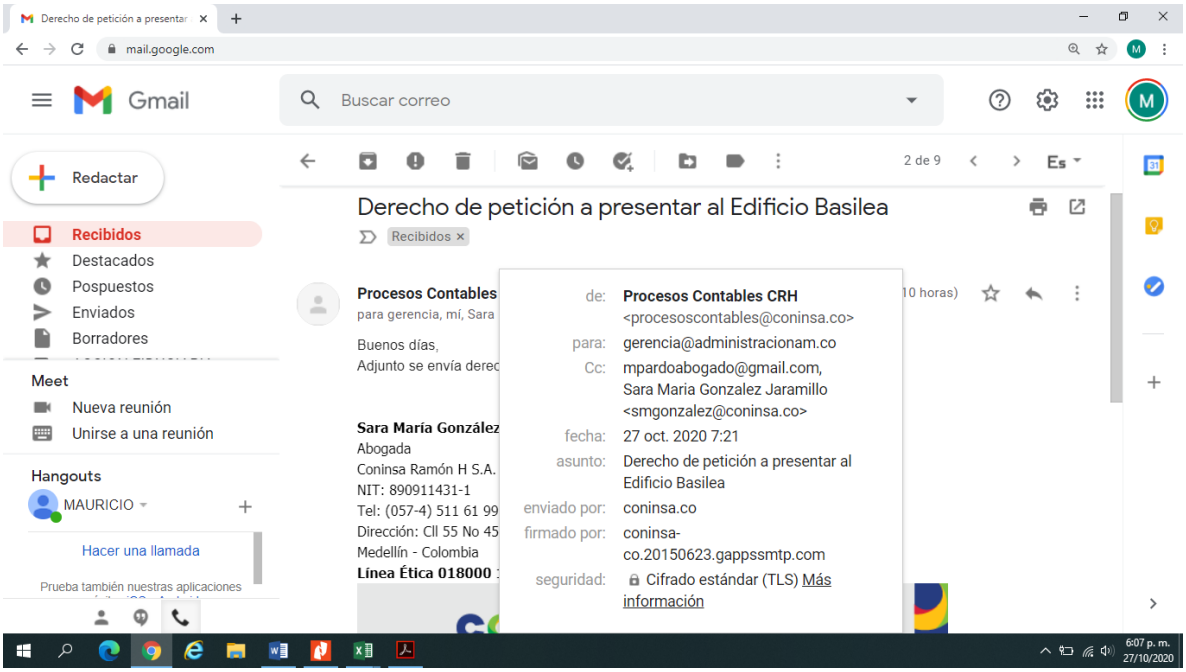
Ing. JUAN G. VASQUEZ M.
Ingeniero Civil Mat. 05202098647
Coordinador Supervisión Técnica

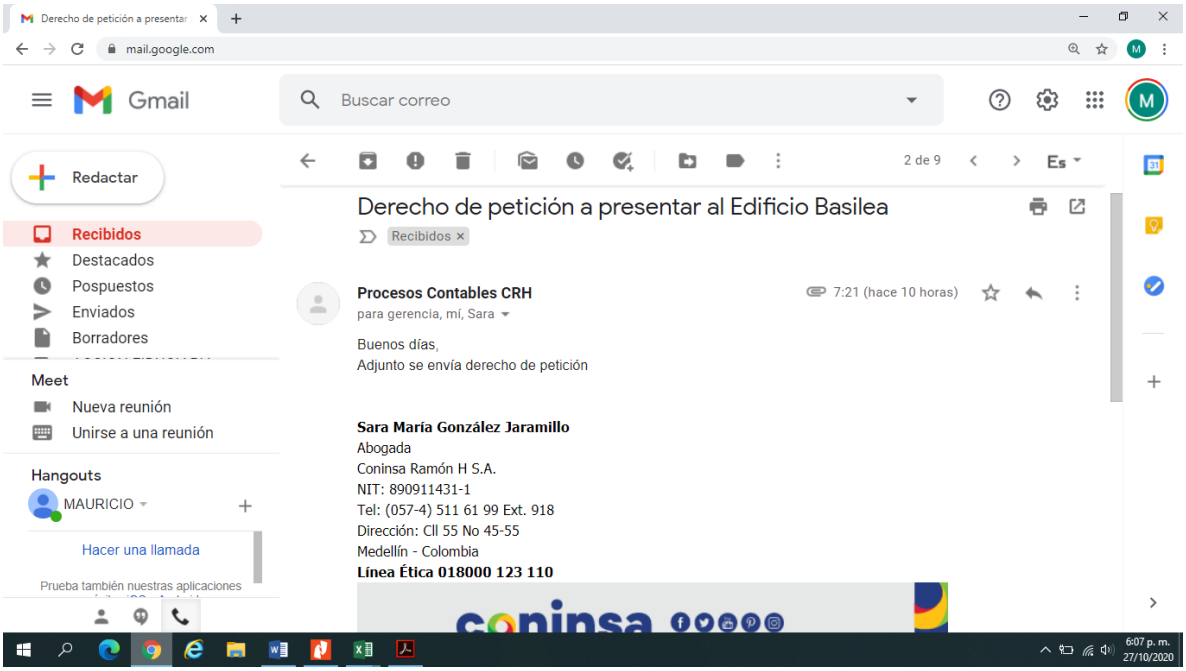
A esta certificación se suscribe el siguiente profesional por parte de la empresa constructora Coninsa Ramón H.

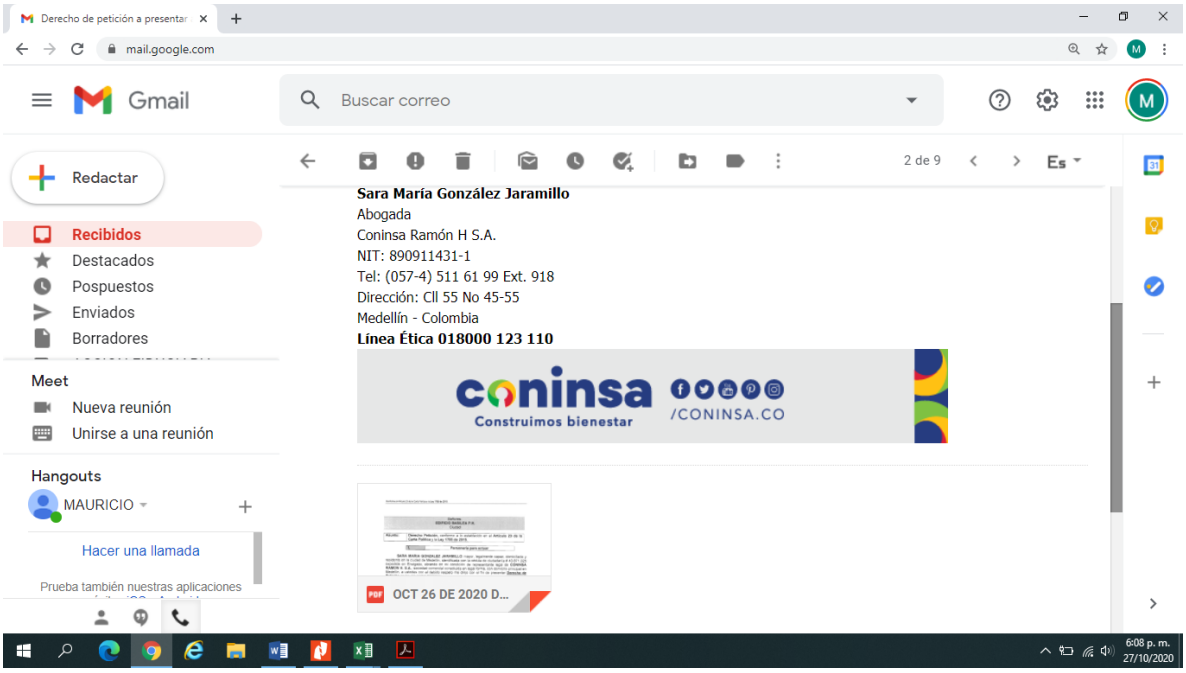
Arq. C. Yovanny Gómez
Coninsa Ramón H.
Director de Obra

PRUEBA 14
DERECHO PETICIÓN EDIFICIO BASILEA P.H

DERECHO PETICIÓN EDIFICIO BASILEA






Derecho de petición a presentar
mail.google.com
Gmail
Buscar correo
Redactar
Recibidos
Destacados
Pospuestos
Enviados
Borradores
Meet
Nueva reunión
Unirse a una reunión
Hangouts
MAURICIO
Hacer una llamada
Prueba también nuestras aplicaciones
2 de 9
Es
Sara María González Jaramillo
Abogada
Coninsa Ramón H S.A.
NIT: 890911431-1
Tel: (057-4) 511 61 99 Ext. 918
Dirección: Cll 55 No 45-55
Medellín - Colombia
Línea Ética 018000 123 110
coninsa
Construimos bienestar
/CONINSA.CO
OCT 26 DE 2020 D...
6:08 p. m.
27/10/2020

Señores
EDIFICIO BASILEA P.H.
Ciudad

Asunto:	**Derecho Petición,** conforme a lo establecido en el **Artículo 23 de la Carta Política** y la **Ley 1755 de 2015**.

I. Personería para actuar

SARA MARIA GONZALEZ JARAMILLO mayor, legalmente capaz, domiciliada y residente en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía # 43.871.025 expedida en Envigado, obrando en mi condición de representante legal de **CONINSA RAMON H. S.A.**, sociedad comercial constituida en legal forma, con domicilio principal en Medellín, a ustedes con el debido respeto me dirijo con el fin de presentar **Derecho de Petición** en los siguientes términos:

II. Antecedentes

1) **CONINSA RAMON H. S.A.**, fue la sociedad que adelantó la construcción del **EDIFICIO BASILEA P.H**.

2) **EDIFICIO BASILEA PH** interpuso demanda contra **CONINSA RAMON H. S.A.**, la cual cursa ante el Juzgado Civil Cuarto Civil del Circuito de Medellín, bajo radicado # 0500131030-04-2020-00075-00.

3) En desarrollo del derecho a la defensa que le asiste a **CONINSA RAMON H. S.A.**, se hace necesario el obtener una información y permitir el acceso a la misma, a fin de adelantar y realizar el derecho de defensa y contradicción que legalmente le asiste.

III. Objeto de la Petición

Con base en los anteriores antecedentes, respetuosamente nos permitimos solicitar al señor Administrador de EDIFICIO BASILEA P.H., se sirva, durante el periodo comprendido entre el mes de mayo del año de 2012 y hasta el mes de diciembre del año de 2019:

[1] Indicar si la copropiedad ha adelantado los trabajos de limpieza y mantenimiento de los bienes comunes del EDIFICIO BASILEA P.H., con qué frecuencia y qué persona natural y/o jurídica los hizo, con respecto a:

- TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA Y EQUIPOS DE BOMBEO
- FACHADAS DEL EDIFICIO
- IMPERMEABILIZACIÓN DEL CONJUNTO
- CUARTO DE MÁQUINAS DE ASCENSORES

- MUROS DE LOS ELEVADORES
- ALFOMBRAS
- TUBERÍAS GALVANIZADAS Y DE PVC
- MANTENIMIENTOS ELABORADOS CON HIDROFUGA
- MANTENIMIENTOS TUBERÍAS SISTEMAS ELÉCTRICOS Y AGUAS NEGRAS EN PARQUEADEROS DEL CONJUNTO
- MANTENIMIENTO MUROS INTERIORES PARQUEADEROS
- LA FUENTE
- CASETONES DE LOS PARQUEADEROS
- PINTURA DEL EDIFICIO, EN ESPECIAL AQUELLA DE PROTECCIÓN CONTRA OXIDACIÓN
- RECLAMOS PRESENTADOS A EPM POR CEONCPETO DE FALLOS ELÉCTRICOS Y RESPUESTAS DE LA MISMA ENTIDAD

[2] Se sirva hacer entrega de Copia de los contratos de mantenimiento efectuados por la copropiedad a los siguientes bienes comunes:

- TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA Y EQUIPOS DE BOMBEO
- FACHADAS DEL EDIFICIO
- IMPERMEABILIZACIÓN DEL CONJUNTO
- CUARTO DE MÁQUINAS DE ASCENSORES
- MUROS DE LOS ELEVADORES
- ALFOMBRAS
- TUBERÍAS GALVANIZADAS Y DE PVC
- MANTENIMIENTOS ELABORADOS CON HIDROFUGA
- MANTENIMIENTOS TUBERÍAS SISTEMAS ELÉCTRICOS Y AGUAS NEGRAS EN PARQUEADEROS DEL CONJUNTO
- MANTENIMIENTO MUROS INTERIORES PARQUEADEROS
- LA FUENTE
- CASETONES DE LOS PARQUEADEROS
- PINTURA DEL EDIFICIO, EN ESPECIAL AQUELLA DE PROTECCIÓN CONTRA OXIDACIÓN
- RECLAMOS PRESENTADOS A EPM POR CEONCPETO DE FALLOS ELÉCTRICOS Y RESPUESTAS DE LA MISMA ENTIDAD

[3] Se sirva hacer entrega de Copia de los informes del señor administrador a la copropiedad y que debieron ser entregados en las asambleas ordinarias durante el periodo de plazo antes indicado.

[4] Se sirva hacer entrega de los informes de ejecución presupuestal comparados contra los presupuestos aprobados por la asamblea general de copropietarios durante el plazo señalado en el presente derecho de petición, debidamente suscritos por el contador y el revisor fiscal (en caso de tener designado éste último)

Lo anterior con el fin de verificar las actividades adelantadas en la copropiedad, documentos que se encuentran en poder del demandante.

IV.	Fundamentos de Derecho

Me apoyo en el artículo 23 de la Carta Política, en armonía con la Ley 1755 de 2015.

V.	Notificaciones

Agradezco remitir la respuesta en los términos establecidos en la ley a la siguiente dirección: En la ciudad de Medellín, en la calle 55 No. 45-55. Correo electrónico= procesoscontables@coninsa.co.

Con la mayor consideración,

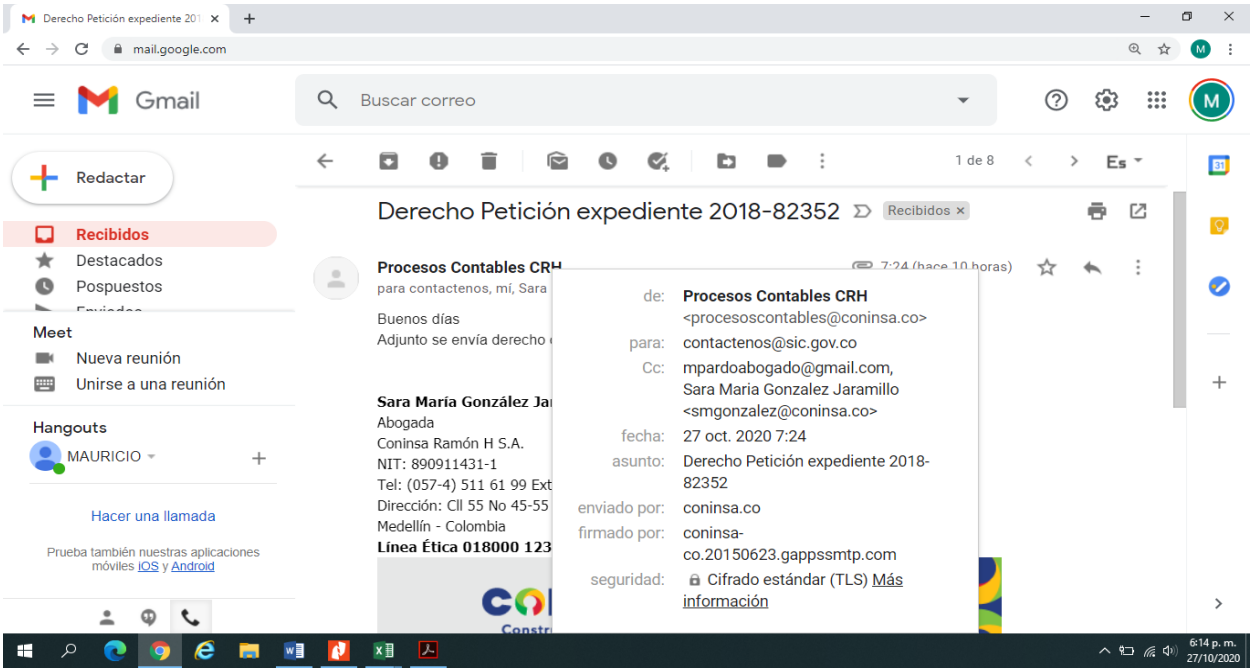


SARA MARIA GONZALEZ JARAMILLO
C.C. No. 43.871.025 expedida en Envigado,

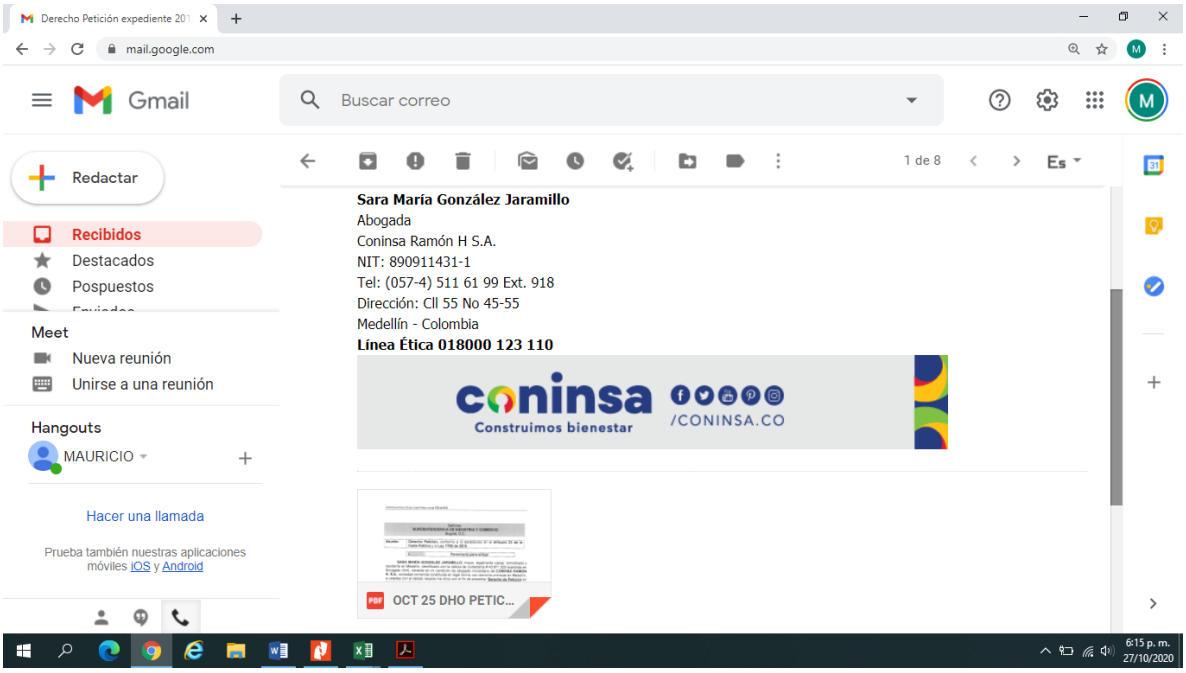
PRUEBA 15

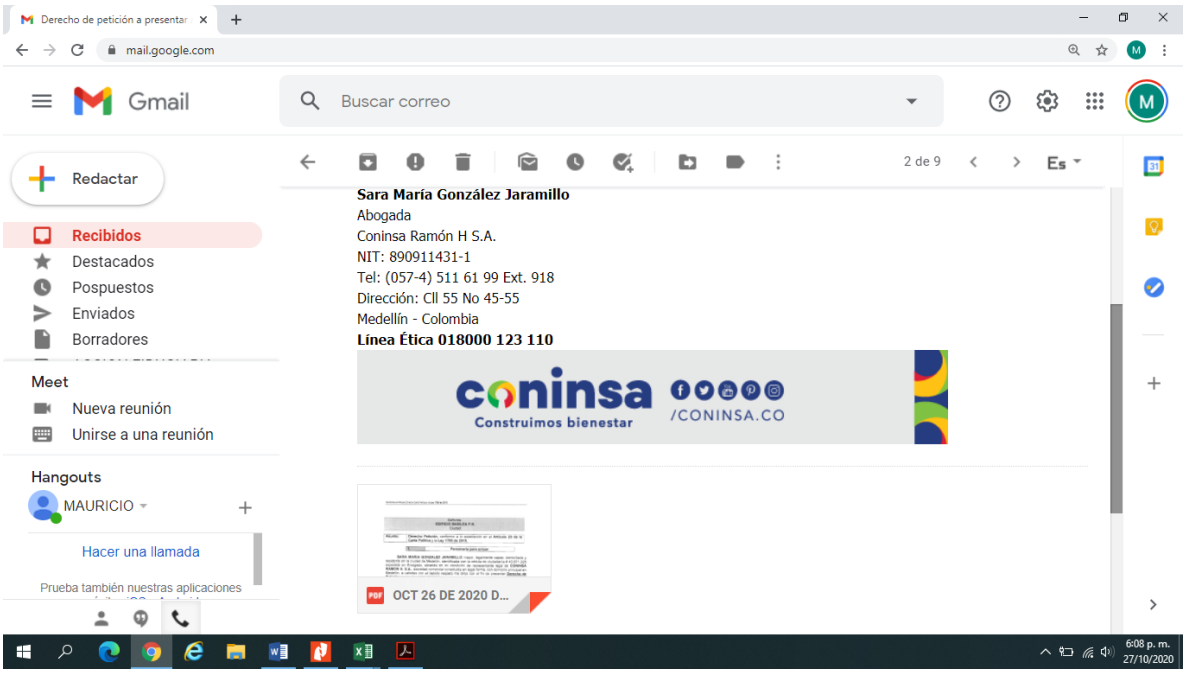
DERECHO PETICIÓN SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

DERECHO PETICIÓN SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO






Derecho Petición expediente 201
mail.google.com
Gmail
Buscar correo
Redactar
Recibidos
Destacados
Pospuestos
Meet
Nueva reunión
Unirse a una reunión
Hangouts
MAURICIO
Hacer una llamada
Prueba también nuestras aplicaciones móviles iOS y Android
1 de 8
Es
Sara María González Jaramillo
Abogada
Coninsa Ramón H S.A.
NIT: 890911431-1
Tel: (057-4) 511 61 99 Ext. 918
Dirección: Cll 55 No 45-55
Medellín - Colombia
Línea Ética 018000 123 110
coninsa
Construimos bienestar
/CONINSA.CO
OCT 25 DHO PETIC...
6:15 p. m.
27/10/2020


Derecho de petición a presentar
mail.google.com
Gmail
Buscar correo
Redactar
Recibidos
Destacados
Pospuestos
Enviados
Borradores
Meet
Nueva reunión
Unirse a una reunión
Hangouts
MAURICIO
Hacer una llamada
Prueba también nuestras aplicaciones
2 de 9
Es
Sara María González Jaramillo
Abogada
Coninsa Ramón H S.A.
NIT: 890911431-1
Tel: (057-4) 511 61 99 Ext. 918
Dirección: Cll 55 No 45-55
Medellín - Colombia
Línea Ética 018000 123 110
coninsa
Construimos bienestar
/CONINSA.CO
OCT 26 DE 2020 D...
6:08 p. m.
27/10/2020

Señores
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
Bogotá, D.C.

Asunto:	**Derecho Petición,** conforme a lo establecido en el **Artículo 23 de la Carta Política** y la **Ley 1755 de 2015**.

I. Personería para actuar

SARA MARÍA GONZALEZ JARAMILLO, mayor, legalmente capaz, domiciliada y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía # 43.871.025 expedida en Envigado (Ant), obrando en mi condición de abogado inmobiliario de **CONINSA RAMON H. S.A.**, sociedad comercial constituida en legal forma, con domicilio principal en Medellín, a ustedes con el debido respeto me dirijo con el fin de presentar **Derecho de Petición** en los siguientes términos:

II. Antecedentes

1) **CONINSA RAMON H. S.A.**, fue la sociedad que adelantó la construcción del **EDIFICIO BASILEA P.H**.

2) El **EDIFICIO BASILEA PH** interpuso demanda contra **CONINSA RAMON H. S.A.**, la cual cursa actualmente ante el Juzgado Civil Cuarto Civil del Circuito de Medellín, bajo radicado # 0500131030-04-2020-00075-00.

3) Igualmente, **EDIFICIO BASILEA PH** interpuso demanda contra **CONINSA RAMON H. S.A.**, ante la Superintendencia de Industria y Comercio, la cual cursó bajo radicado # 2018-82352.

4) En desarrollo del derecho a la defensa que le asiste a **CONINSA RAMON H. S.A.**, se hace necesario el obtener una información y permitir el acceso a la misma, a fin de adelantar y realizar el derecho de defensa y contradicción que legalmente le asiste.

III. Objeto de la Petición

Con base en los anteriores antecedentes, respetuosamente nos permitimos solicitar a los señores de la SUPERINTENDNCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:

[1] Se sirva expedir copia auténtica de la demanda con radicado 2018-82352, presentada por el **EDIFICIO BASILEA P.H.**

[2] Se sirva expedir copia auténtica de la contestación de la demanda, que con radicado 2018-82352, efectuó la sociedad **CONINSA RAMON H. S.A.**

[3] Se sirva expedir copia auténtica de la sentencia dictada por la Superintendencia de Industria y Comercio, que con radicado 2018-82352, incluyendo copia de la grabación de la audiencia.

[4] Se sirva certificar si la sentencia a que refiere el numeral inmediatamente anterior, se encuentra en firme y debidamente ejecutoriada.

Lo anterior con el fin de poder realizar el derecho a la defensa que la asiste a **CONINSA RAMON H. S.A.**

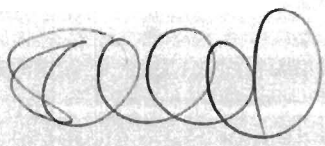
IV.	**Fundamentos de Derecho**

Me apoyo en el artículo 23 de la Carta Política, en armonía con la Ley 1755 de 2015.

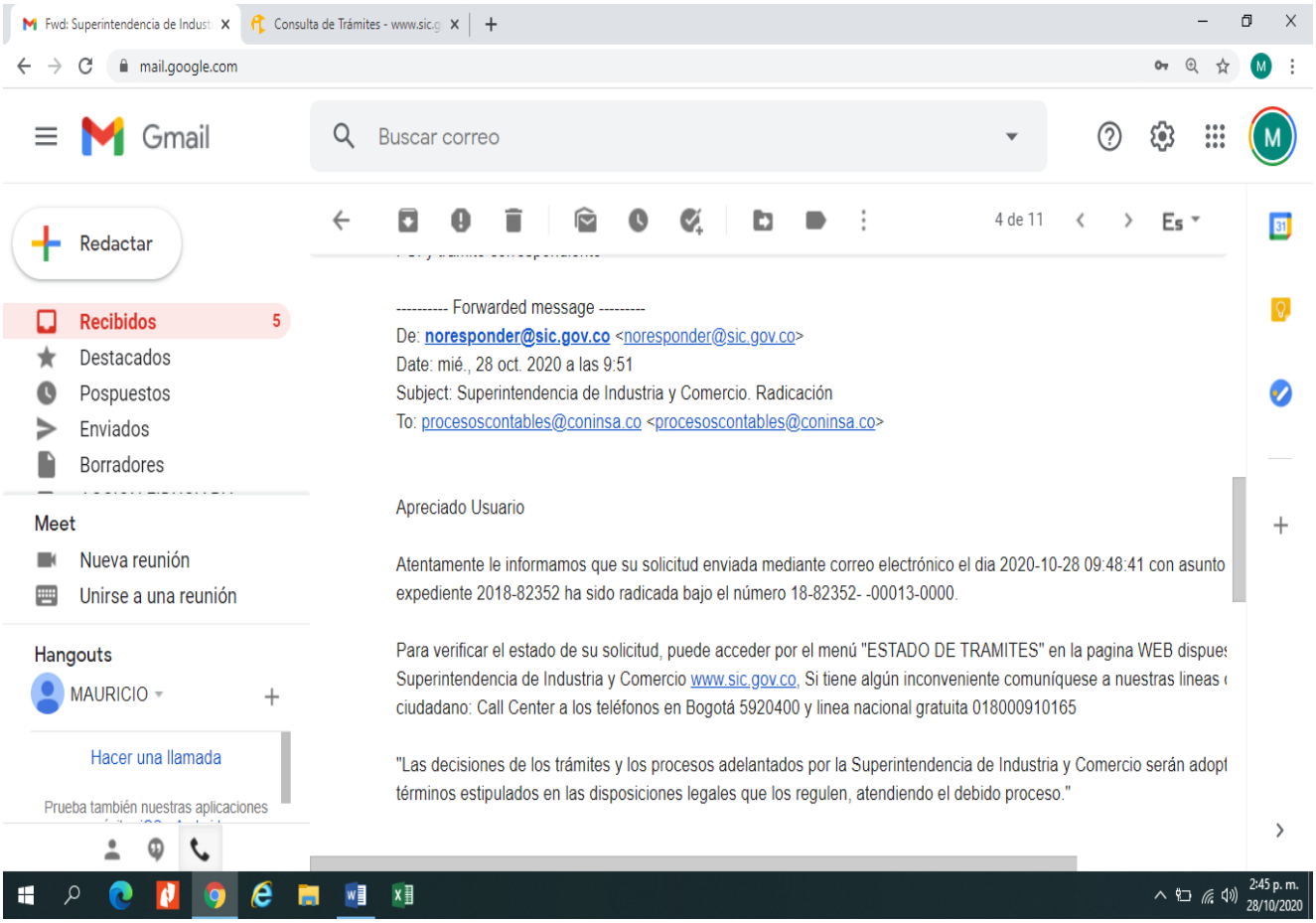
V.	**Notificaciones**

Agradezco remitir la respuesta en los términos establecidos en la ley a la siguiente dirección: En la ciudad de Medellín, en la calle 55 No. 45-55. Correo electrónico= procesoscontables@coninsa.co.

Con la mayor consideración,



SARA MARÍA GONZALEZ JARAMILLO
C.C. No. 43.871.025 expedida en Envigado


Fwd: Superintendencia de Indust
Consulta de Trámites - www.sic.g
mail.google.com
Gmail
Buscar correo
Redactar
Recibidos 5
Destacados
Pospuestos
Enviados
Borradores
Meet
Nueva reunión
Unirse a una reunión
Hangouts
MAURICIO
Hacer una llamada
Prueba también nuestras aplicaciones
4 de 11
Es
---------- Forwarded message ---------
De: noresponder@sic.gov.co <noresponder@sic.gov.co>
Date: mié., 28 oct. 2020 a las 9:51
Subject: Superintendencia de Industria y Comercio. Radicación
To: procesoscontables@coninsa.co <procesoscontables@coninsa.co>
Apreciado Usuario
Atentamente le informamos que su solicitud enviada mediante correo electrónico el dia 2020-10-28 09:48:41 con asunto
expediente 2018-82352 ha sido radicada bajo el número 18-82352- -00013-0000.
Para verificar el estado de su solicitud, puede acceder por el menú "ESTADO DE TRAMITES" en la pagina WEB dispues
Superintendencia de Industria y Comercio www.sic.gov.co, Si tiene algún inconveniente comuníquese a nuestras lineas
ciudadano: Call Center a los teléfonos en Bogotá 5920400 y linea nacional gratuita 018000910165
"Las decisiones de los trámites y los procesos adelantados por la Superintendencia de Industria y Comercio serán adopt
términos estipulados en las disposiciones legales que los regulen, atendiendo el debido proceso."
2:45 p. m.
28/10/2020