

Compareció el doctor **FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZÁLEZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.553.218, quien obra en su calidad de apoderado especial de la “**ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**”, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública #1376 de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Cali, autorizada para funcionar mediante la Resolución #1017 de marzo 19 de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria, representación que ejerce de conformidad con el poder especial otorgado por Escritura Pública #6691 de diciembre 22 de 2009 de la Notaría 25 de Medellín cuya copia, junto con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá , presenta para ser protocolizado con la presente escritura y dijo:

**PRIMERO:** Que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en el presente acto obra en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE ZONA FRANCA DE URABÁ**, constituido por Escritura Pública #2768 de noviembre 18 de 2009 de la Notaría 7 de Medellín, registrada el 23 de noviembre de 2009, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo (Antioquia). -----

**SEGUNDO:** Que la Zona Franca de Urabá está situada en el municipio de Apartadó (Antioquia). -----

**TERCERO:** Que la Zona Franca de Urabá está sometida al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 de 2001, según consta en la Escritura Pública #2266 de octubre 14 de 2010 de la Notaría 7 de Medellín. -----

**CUARTO:** Que por medio del presente instrumento procede a elevar a escritura pública una compilación de las normas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en sus adiciones y reformas, aprobada en Asamblea General Ordinaria de Copropietarios celebrada el 30 de marzo del año 2016, y en Asamblea General Extraordinaria celebrada el 19 de octubre de 2016, con el fin de agrupar en una sola escritura la descripción de los bienes privados o de dominio particular y las normas que actualmente rigen la copropiedad. -----

-----

**QUINTO:** Que el texto del reglamento actualizado es el siguiente. -----

**ÍNDICE**

**PREÁMBULO**

**CAPÍTULO I**

**DEL OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE REGLAMENTO**

**Artículo 1.** Principios orientadores de la propiedad horizontal. -----

**Artículo 2.** Materias que regula. -----

**Artículo 3.** Obligatoriedad e Incorporación. -----

**Artículo 4.** Casos no previstos. -----

**CAPITULO II**

**DE LA DIVISION DE LA ZONA FRANCA**

**Artículo 5.** División y composición. -----

**CAPÍTULO III**

**DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR**

**Artículo 6.** Definición, identificación y destinación. -----

**CAPÍTULO IV**

**DE LOS BIENES COMUNES**

**Artículo 7.** Definición. -----

**Artículo 8.** Clasificación y determinación de los bienes comunes.

**Artículo 9.** Enumeración de los bienes comunes

**Artículo 10.** Bienes comunes esenciales. -----

**Artículo 11.** Desafectación de bienes comunes no esenciales. -----

**Artículo 12.** Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. -----

**Artículo 13.** Bienes comunes de uso exclusivo. -----

**Artículo 14.** Explotación económica de bienes comunes. -----

**Artículo 15.** Sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes. -----

**Artículo 16.** Bienes comunes de dotación. -----

**Artículo 17.** Unión de bienes de dominio particular. -----

**Artículo 18.** División de bienes de dominio particular. -----

**Artículo 19.** Norma de interpretación. -----

## **CAPÍTULO V**

### **DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y DE LA CONTRIBUCIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES**

**Artículo 20.** Coeficientes de copropiedad.

**Artículo 21.** Determinación de los coeficientes de copropiedad. -----

**Artículo 22.** Cuadro de porcentajes.

**Artículo 23.** Modificación de los coeficientes de copropiedad. -----

**Artículo 24.** Invariabilidad de los coeficientes definitivos de copropiedad.

**Artículo 25.** Inseparabilidad. -----

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES**

**Artículo 26.** Presupuesto. -----

**Artículo 27.** Participación en las expensas comunes. -----

**Artículo 28.** Solidaridad en el pago de las cuotas. -----

**Artículo 29.** Déficit presupuestal. -----

**Artículo 30.** Cuotas extraordinarias. -----

**Artículo 31.** Incumplimiento en el pago de las expensas. -----

**Artículo 32.** Proceso Ejecutivo. -----

**Artículo 33.** Imputación de pagos. -----

**Artículo 34.** Reparaciones. -----

**Artículo 35.** Impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos. -----

**Artículo 36.** Seguros. -----

**Artículo 37.** Seguros en bienes de dominio particular. -----

## **CAPÍTULO VII**

### **DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS**

**Artículo 38.** Derechos de los propietarios. -----

**Artículo 39.** Limitaciones. -----

**Artículo 40.** Uso de áreas y servicios comunes. -----

- Artículo 41.** Obligaciones. -----
- Artículo 42.** Prohibiciones. -----
- Artículo 43.** Normas para la construcción de bodegas. -----
- Artículo 44.** Colocación de avisos. -----
- Artículo 45.** Uso de parqueaderos. -----
- Artículo 46.** Normas sobre uso de la red de alcantarillado, vertimientos líquidos y otras disposiciones ambientales. -----
- Artículo 47.** Extensión de estas normas. -----

### **CAPÍTULO VIII**

#### **DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS Y DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

- Artículo 48.** Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.
- Artículo 49.** Procedimiento para la imposición de sanciones. -----
- Artículo 50.** Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. -----
- Artículo 51.** Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. -----
- Artículo 52.** Solución de conflictos. -----

### **CAPÍTULO IX**

#### **DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA**

- Artículo 53.** Denominación. -----
- Artículo 54.** Objeto. -----
- Artículo 55.** Naturaleza de la Persona Jurídica. -----
- Artículo 56.** Domicilio. -----
- Artículo 57.** Recursos patrimoniales. -----
- Artículo 58.** Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.
- Artículo 59.** Fondo de imprevistos. -----

### **CAPÍTULO X**

#### **DE LOS ÓRGANOS DE DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN, GOBIERNO Y CONTROL DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-**

## PROPIEDAD HORIZONTAL-

**Artículo 60.** Enumeración. -----

**Artículo 61.** Orden jerárquico de los órganos de administración. -----

## CAPÍTULO XI

### DE LA ASAMBLEA GENERAL

**Artículo 62.** Alcance de las decisiones de la Asamblea. -----

**Artículo 63.** Integración y representación en la Asamblea. -----

**Artículo 64.** Número de votos. -----

**Artículo 65.** Reunión ordinaria. -----

**Artículo 66.** Reunión por derecho propio. -----

**Artículo 67.** Reuniones extraordinarias. -----

**Artículo 68.** Convocatoria. -----

**Artículo 69** Reuniones sin convocatoria. -----

**Artículo 70.** Reunión de segunda convocatoria. -----

**Artículo 71.** Reuniones no presenciales. -----

**Artículo 72.** Decisiones por comunicación escrita. -----

**Artículo 73.** Decisiones en reuniones no presenciales. -----

**Artículo 74.** Quórum y mayorías. -----

**Artículo 75.** Decisiones que exigen mayoría calificada. -----

**Artículo 76.** Desarrollo de las reuniones de la Asamblea de Propietarios. -----

**Artículo 77.** Actas. -----

**Artículo 78.** Funciones. -----

**Artículo 79.** Impugnación de decisiones. -----

## CAPÍTULO XII

### DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

**Artículo 80.** Integración y forma de elección. -----

**Artículo 81.** Remuneración del Consejo de Administración. -----

**Artículo 82.** Quórum y mayorías. -----

**Artículo 83.** Funciones del Consejo de Administración. -----

**Artículo 84.** Reuniones. -----

**CAPÍTULO XIII  
DEL ADMINISTRADOR**

- Artículo 85.** Naturaleza y facultades básicas del administrador. -----
- Artículo 86.** Responsabilidad del administrador. -----
- Artículo 87.** Funciones, obligaciones y atribuciones del administrador. -----
- Artículo 88.** Nombramiento del administrador. -----
- Artículo 89.** Requisitos para la posesión del administrador. -----
- Artículo 90.** Cesación en el cargo de administrador. -----
- Artículo 91.** Remuneración del administrador. -----
- Artículo 92.** Transmisión del cargo de administrador y rendición de cuentas. -----

**CAPÍTULO XIV  
DEL REVISOR FISCAL**

- Artículo 93.** Nombramiento del revisor fiscal. -----
- Artículo 94.** Requisitos e incompatibilidades. -----
- Artículo 95.** Funciones. -----

**CAPÍTULO XV  
DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA ZONA FRANCA**

- Artículo 96.** Reconstrucción obligatoria. -----
- Artículo 97.** Reconstrucción parcial de la Zona Franca. -----

**CAPÍTULO XVI  
DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL  
Y DE LA LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA**

- Artículo 98.** Causales de extinción de la propiedad horizontal. -----
- Artículo 99.** Extinción parcial de la propiedad horizontal. -----
- Artículo 100.** Procedimiento. -----
- Artículo 101.** División de la copropiedad. -----
- Artículo 102.** Liquidación de la persona jurídica. -----

**CAPÍTULO XVII  
DISPOSICIONES VARIAS**

- Artículo 103.** Empleados. -----
- Artículo 104.** Enajenación de bienes privados o de dominio particular. -----

- Artículo 105.** Incorporación. -----
- Artículo 106.** Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. ----
- Artículo 107.** Autorización especial. -----

## **CAPÍTULO XVIII**

### **TARIFA DE LA ZONA FRANCA**

- Artículo 108.** Aplicación de las normas sobre “Tarifa de Zona Franca”. -----
- Artículo 109.** Tarifa de Zona Franca. -----
- Artículo 110.** Forma de pago. -----
- Artículo 111.** Intereses de mora. -----
- Artículo 112.** Suspensión de servicios. -----
- Artículo 113.** Costas y gastos de cobranza. -----
- Artículo 114.** Título ejecutivo para el cobro del valor correspondiente a la operación del régimen de la zona franca y otros valores. -----
- Artículo 115.** Imputación de pagos. -----

## **CAPÍTULO XIX**

### **OTRAS DISPOSICIONES**

- Artículo 116.** Normas especiales para el funcionamiento de la Clínica. -----
- 

## **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA ZONA FRANCA**

### **PERMANENTE DE URABÁ -PROPIEDAD HORIZONTAL-**

#### **PREÁMBULO**

**PRIMERO: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros constituida mediante Escritura Pública #1376 de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría 10 de Cali, actuando como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE ZONA FRANCA DE URABÁ**, sometió al Régimen de Propiedad Horizontal el siguiente inmueble: **LOTE A- ZONA FRANCA DE URABÁ**: Un lote de terreno ubicado en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, segregado de uno de mayor extensión, ubicado en el

Corregimiento de Churidó, con un área neta de 25 Has 8711 m<sup>2</sup>, predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria #008-55910 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó (antes 034-68641 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo). Los linderos de este predio al momento de constituirse el Reglamento de Propiedad Horizontal, eran los siguientes: “Punto de partida: Mojón 1. Por el Norte: Partiendo del mojón 1, en línea quebrada imaginaria, en una distancia aproximada de 999,79 m, hasta el mojón 2, lindando con lote B; por el Oriente: Partiendo del Mojón 2, en línea quebrada, en una distancia aproximada de 172,29 m, hasta el mojón 3, lindando con Finca bananera Villa Fresia; por el Sur: partiendo del mojón 3, en línea quebrada, en una distancia aproximada de 1307,02 m, hasta el mojón 5 lindando con zona de ronda de río; por el Occidente partiendo del mojón 5, en línea quebrada pasando por el mojón 6, 7 y 8 en una distancia aproximada de 664,99 m, hasta el mojón 1, lindando con el lote C e Iglesia Interamericana y encierra” El Reglamento de Propiedad Horizontal está contenido en la Escritura Pública #2266 del 14 de octubre de 2010, otorgada en la Notaría 7 de Medellín.

**PARÁGRAFO:** El lote antes descrito tiene derecho a acceder desde la vía principal que conduce de Carepa a Turbo por una zona de paso ubicada en el Lote E (Porción restante del lote de mayor extensión “La Teca”) demarcada por los puntos 4, 9, 10 y 11 del plano levantado por Darlin López en enero de 2008, escala 1:2.500 que se protocolizó con la Escritura Pública No. 771 del 27 de marzo de 2008 de la Notaría Séptima de Medellín, antes mencionada. El lote E está identificado con la Matrícula Inmobiliaria #008-58207 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó -Antioquia- (antes 034-68645 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo). -----

**SEGUNDO:** Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Lote Zona Franca de Urabá adquirió el Lote A antes descrito, por transferencia a título de constitución de Fiducia Mercantil que le hizo la sociedad Zona Franca Permanente de Urabá S.A.S, por medio de la Escritura Pública #2768 de noviembre 18 de 2009 de la Notaría 7 de Medellín, registrada el 23 de noviembre de 2009, en la Oficina de Registro

de Instrumentos Públicos de Turbo (Antioquia). -----

**TERCERO:** El lote descrito en el numeral PRIMERO está sujeto al régimen legal de las zonas francas permanentes, de acuerdo con Resolución #05423 del 20 de junio de 2008 expedida por el Director General de Impuestos y Aduanas Nacionales. -----

-----

**CUARTO.** Mediante Escritura Pública #2266 de octubre 14 de 2010 de la Notaría 7 de Medellín -instrumento que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Zona Franca Permanente de Urabá-, del lote de mayor extensión antes identificado se segregó un lote (el cual no se determinó por su área y linderos en la mencionada escritura), y del que a su vez se segregaron las unidades inmobiliarias que conforman la ETAPA 1 de la Zona Franca Permanente de Urabá, consistente dicha etapa en: 1 oficina identificada como O-101 y por 22 lotes identificados como D-101, D-102, D-103, D-104, D-105, D-106, D-107, D-108, D-109, D-110, D-111, E-101, E-102, E-103, E-104, E-105, E-106, E-107, E-108, E-109, E-110 y E-111, destinados a la construcción de bodegas para usos comerciales e industriales de bienes y servicios. A los 23 inmuebles resultantes de la subdivisión para conformar la ETAPA 1, se les asignaron inicial y respectivamente las matrículas inmobiliarias números: 034-76141 al 034-76163, mismas que migraron a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, y que correspondieron también en forma respectiva, a la secuencia de la 008-58346 al 008-58368. El lote restante luego de segregar la ETAPA 1, conservó la Matrícula Inmobiliaria #034-68641 (hoy 008-55910).

**QUINTO.** Por Escritura Pública #2533 del 22 de noviembre de 2010, de la Notaría 7 de Medellín, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actuando como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE ZONA FRANCA DE URABÁ, adicionó al Reglamento de Propiedad Horizontal de la Zona Franca Permanente de Urabá P.H., el lote que conforma la ETAPA 2 del proyecto, identificado como C-101 y consistente en un lote de terreno con destinación específica para la construcción de una CLÍNICA U HOSPITAL PARA LA PRESTACIÓN GENERAL DE SERVICIOS DE SALUD, con un área según la mencionada escritura de 11.036 metros cuadrados. Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

de Apartadó (Antes 034-75976 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo). -----

**SEXTO.** Mediante Escritura Pública #3021 de diciembre 31 de 2010, otorgada en la Notaría 7 de Medellín, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actuando como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE ZONA FRANCA DE URABÁ, protocolizó los siguientes actos: **1)** Aclaración al Reglamento de Propiedad Horizontal constituido por Escritura Pública #2266 de octubre 14 de 2010 de la Notaría 7 de Medellín, así: **a)** Describir y alinear el lote segregado del de mayor extensión, en el cual se conformó la ETAPA 1, así: Un lote de terreno ubicado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), Corregimiento de Churidó, con un área de 60.616 m<sup>2</sup>, y linda: “Por el Norte: entre los puntos MD1 y A, en una distancia aproximada de 307,50 metros, con el Lote B que se incorporó al espacio público del Municipio de Apartadó, para la Unidad de Gestión 1 del predio La Teca; por el Oriente: entre los puntos A y B, en una distancia aproximada de 172,50 metros con el área restante del lote A -Zona Franca de Urabá-; por el Sur: entre los puntos B y C, en una distancia aproximada de 302 metros con el área restante del Lote A -Zona Franca de Urabá-; entre los puntos C y D, en una distancia aproximada de 45,04 metros, con el área restante del Lote A, Zona -Zona Franca de Urabá-; entre los puntos D y E, en una distancia aproximada de 121,49 metros con el área restante del Lote A -Zona Franca de Urabá-; por el Occidente: entre los puntos E y MD8, en una distancia aproximada de 71,27 metros, con el lote que se incorporó al espacio público para el retiro de Vía Nacional; y por el Norte y Occidente, entre los puntos MD8 y MD1, en línea quebrada, en una distancia aproximada de 173,15 metros, con la Iglesia Interamericana, y encierra” A este inmueble le fue asignada la Matrícula Inmobiliaria #034-76133 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo (Hoy 008-58344 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó) **b)** Describir y alinear el lote restante para futuros desarrollos, así: Un lote de terreno ubicado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), Corregimiento de Churidó, queda con un área de 198.096 metros cuadrados, y comprendido dentro de los siguientes linderos: “Por el Norte: entre los puntos A y MD2, en una distancia aproximada de 692,29 metros, con el Lote B que se incorporó al espacio público del Municipio de Apartadó, para la

Unidad de Gestión 1 del predio La Teca; por el Oriente: entre los puntos MD2 y MD3, en línea quebrada, en una distancia aproximada de 172,29 metros, con la Finca bananera Villa Fresia; por el Sur entre los puntos MD3 y MD5 en línea quebrada, en una distancia aproximada de 1307,02 metros, con zona de ronda de río Churidó y con el predio denominado Control y Oficina Exterior de la Zona Franca de Urabá; por el Occidente y Sur: entre los puntos MD5 y MD6, en una distancia aproximada de 65 metros, con el predio denominado Control y Oficina Exterior de la Zona Franca de Urabá; entre los puntos MD6 y MD7, en una distancia aproximada de 100,32 metros, con el predio denominado Control y Oficina Exterior de la Zona Franca de Urabá; por el Occidente: entre los puntos MD7 y E, en una distancia aproximada de 255,26 metros, con el lote que se incorporó al espacio público para retiro de Vía Nacional; por el Norte: entre los puntos E y D, en una distancia aproximada de 121,49 metros, con el Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; entre los puntos D y C, en una distancia aproximada de 45,04 metros, con el Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; entre los puntos C y B, en una distancia aproximada de 302 metros con el lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; y entre los puntos B y A, en una distancia aproximada de 172,50 metros, con el mismo Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá, y encierra” Este inmueble conservó la Matrícula Inmobiliaria de mayor extensión, esto es, la #034-68641 (Hoy 008-55910 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó); y **2) Aclaración a la Escritura Pública #2533 de noviembre 22 de 2010 de la Notaría 7 de Medellín, así: a) Se aclaró que el área real total del lote que conforma la ETAPA 2, es de 15.387,91 metros cuadrados, y no de 11.036 metros cuadrados como se autorizó en la Resolución Aclaratoria #600-2010 del 21 de diciembre de 2010, de la Secretaría de Planeación del Municipio de Apartadó (Antioquia), y se describió dicho inmueble: LOTE 2 DE LA ZONA FRANCA DE URABÁ. Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área de 15.387,91 metros cuadrados y que linda: “Por el Norte: entre los puntos E y D, en una distancia aproximada de 121,49 metros, con el Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; por el Oriente: entre los puntos D y C, en una distancia aproximada de 45,04 metros, con el Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; y entre los puntos C y G, en una distancia aproximada**

de 78,44 metros con el ÁREA RESTANTE DEL LOTE A -ZONA FRANCA DE URABÁ, DESTINADO AL DESARROLLO DE LAS FUTURAS ETAPAS DE LA ZONA FRANCA; por el Sur: entre los puntos G y F en una distancia aproximada de 127,16 metros, con el mismo Lote ÁREA RESTANTE DEL LOTE A -ZONA FRANCA DE URABÁ, DESTINADO AL DESARROLLO DE LAS FUTURAS ETAPAS DE LA ZONA FRANCA; por el Occidente: entre los puntos F y E, en una distancia aproximada de 123,84 metros, con el lote que se incorporó al espacio público para retiro de Vía Nacional” Comprendido entre los puntos E, D, C, G, F y E punto de partida del plano D-02. Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #034-75976 (Hoy 008-58256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó); **b)** Luego de describir el anterior bien, se hizo la declaración del resto que conformaría la mayor extensión para futuros desarrollos, así: ÁREA RESTANTE DEL LOTE A -ZONA FRANCA DE URABÁ, DESTINADO AL DESARROLLO DE LAS FUTURAS ETAPAS DE LA ZONA FRANCA, el cual se describe así: Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área de 182.707,09 metros cuadrados y que linda: “Por el Norte: entre los puntos A y MD2, en una distancia aproximada de 692,29 metros, con el Lote B que se incorporó al espacio público del Municipio de Apartadó, para la Unidad de Gestión 1 del predio La Teca; por el Oriente: entre los puntos MD2 y MD3, en línea quebrada, en una distancia aproximada de 172,29 metros, con la Finca bananera Villa Fresia; por el Sur: entre los puntos MD3 y MD5 en línea quebrada, en una distancia aproximada de 1307,02 metros, con zona de ronda de río Churidó y con el predio denominado Control y Oficina Exterior de la Zona Franca de Urabá; por el Occidente: entre los puntos MD5 y MD6, en una distancia aproximada de 65 metros, con el predio denominado Control y Oficina Exterior de la Zona Franca de Urabá; entre los puntos MD6 y MD7, en una distancia aproximada de 100,32 metros, con el predio denominado Control y Oficina Exterior de la Zona Franca de Urabá; entre los puntos MD7 y F, en una distancia aproximada de 131,42 metros, con el lote que se incorporó al espacio público para retiro de Vía Nacional; entre los puntos F y G, en una distancia aproximada de 127,16 metros, con LOTE ETAPA 2 DE LA ZONA FRANCA DE URABÁ; entre el punto G y C, en una distancia aproximada de 78,44 metros, con

el LOTE ETAPA 2 DE LA ZONA FRANCA DE URABÁ; nuevamente por el Norte: entre los puntos C y B, en una distancia aproximada de 302 metros, con el LOTE ETAPA 1 DE LA ZONA FRANCA DE URABÁ; nuevamente por el Occidente: entre los puntos B y A, en una distancia aproximada de 172,50 metros, con el mismo LOTE ETAPA 1 DE LA ZONA FRANCA DE URABÁ” Comprendido entre los puntos A, MD2, MD3, MD5, MD6, MD7, F, G, C, B y A punto de partida del Plano D-02. Este inmueble conserva la Matrícula Inmobiliaria #008-55910 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó (Antes 034-68641 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo). c) Teniendo en cuenta las anteriores correcciones de área, se actualizó la adición al Reglamento de Propiedad Horizontal que se hizo por medio de la Escritura Pública #2533 del 22 de noviembre de 2010 de la Notaría 7 de Medellín.

**SÉPTIMO.** Mediante la Escritura Pública #769 de abril 14 de 2011 de la Notaría 7 de Medellín, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actuando como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE ZONA FRANCA DE URABÁ, aclaró las escrituras públicas Nos.2533 de noviembre 22 de 2010 y 3021 de diciembre 31 de 2010, ambas de la Notaría 7 de Medellín, en cuanto a discriminar las áreas privada y de zonas comunes de la Etapa 2 del proyecto, así: La ETAPA 2 de la Zona Franca está compuesta por 11.036 metros cuadrados de área privada y 4.351,91 metros cuadrados destinados a áreas comunes. Y que el área privada del inmueble de la ETAPA 2 está delimitada así: “Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la Manzana C de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 11.036 metros cuadrados, destinado a la construcción de una clínica u hospital y que linda: “Por el Norte, entre los puntos 1 y 2, en 96 metros, con zona verde común; por el Oriente, entre los puntos 2 y 4, en 114,96 metros, con andén común; por el Sur entre los puntos 4 y 3 en 96 metros, con futura etapa de la Zona Franca; y por el Occidente, entre los puntos 3 y 1 en 114,96 metros, con zona verde común” Comprendido entre los puntos 1 al 4 y 1 punto de partida del Plano PH2-1.

**OCTAVO.** Por medio de la Escritura Pública #2533 de noviembre 22 de 2010 de la Notaría 7 de Medellín, se adicionó al Reglamento de Propiedad Horizontal con los

bienes de dominio particular y comunes que integran la ETAPA 2 registrada en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 008-55910 (antes 034-68641) -mayor extensión-, y 008-58256 (antes 034-75976) -lote que conforma la ETAPA 2-. -----  
-----

**NOVENO.** El Reglamento de Propiedad Horizontal, y la adición antes mencionada, fueron aclarados por medio de las Escrituras Públicas Nos. 3021 de diciembre 31 de 2010 y 769 de abril 14 de 2011, ambas de la Notaría 7 de Medellín.

**DÉCIMO:** Por Escritura Pública #653 de marzo 21 de 2012 de la Notaría 7 de Medellín, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., obrando como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO LOTE ZONA FRANCA DE URABÁ, reformó el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Zona Franca Permanente de Urabá P.H., modificando parcialmente las normas previstas en los artículos 9, 11, 45, 68, 69, 70, 72 y 108 que se encontraban vigentes hasta esa fecha.

**DÉCIMO PRIMERO.** Por Escritura Pública #3213 de noviembre 21 de 2013 de la Notaría 7 de Medellín, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., obrando como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO LOTE ZONA FRANCA DE URABÁ, reformó el Reglamento de Propiedad Horizontal con los siguientes actos: **a)** Englobe de los lotes E-101 con Matrícula Inmobiliaria #008-58358 (antes 034-76153) y E-102 con Matrícula Inmobiliaria #008-58359 (antes 034-76154), resultando del englobe el lote E-112 con un área de 2.304 metros cuadrados, al cual se le asignó la matrícula inmobiliaria #008-61720. **b)** Subdivisión del Lote E-112 en 4 lotes identificados como: **E-101A** al cual se le asignó la Matrícula Inmobiliaria #008-61721; **E-101B** al cual se le asignó la Matrícula Inmobiliaria #008-61722; **E-101C** al cual se le asignó la Matrícula Inmobiliaria #008-61723 y **E-102** al cual se le asignó la Matrícula Inmobiliaria #008-61724. **c)** Asignación de una zona común de uso exclusivo al Lote E-101C. **d)** La fijación de las bases y la determinación de los coeficientes de copropiedad de acuerdo con los nuevos bienes vinculados a la Propiedad Horizontal, además de la determinación del pago de la compensación económica por la asignación de una zona común de uso exclusivo a un lote de

dominio particular. e) La nueva conformación de las etapas en que estaba dividida hasta ese momento la Zona Franca de Urabá, a partir de la creación de las nuevas unidades privadas en este instrumento público, así: La ETAPA 1 está conformada por una (1) oficina, distinguida con el número O-101 y por veinticuatro (24) lotes distinguidos con los Nos. D-101, D-102, D-103, D-104, D-105, D-106, D-107, D-108, D-109, D-110, D-111, E-101A, E-101B, E-101C, E-102, E-103, E-104, E-105, E-106, E-107, E-108, E-109, E-110 y E-111 destinados a la construcción de bodegas para usos comerciales e industriales de bienes y servicios. La ETAPA 2 está conformada por una Clínica, distinguida con el número C-101 destinada a la prestación de servicios de salud.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Mediante Escritura Pública #3690 del 28 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaría 7 de Medellín, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., obrando como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO LOTE ZONA FRANCA DE URABÁ, adicionó al Reglamento de Propiedad Horizontal de la Zona Franca Permanente de Urabá, la ETAPA 3, consistente en: 27 lotes destinados a la construcción de igual número de bodegas para usos comerciales e industriales de bienes y servicios. A los 27 inmuebles resultantes de la subdivisión para conformar la ETAPA 3, se les asignaron respectivamente las matrículas inmobiliarias números: 008-66232 a 008-66258. El lote restante luego de segregar la ETAPA 3, se dividió en dos lotes denominados: **ÁREA RESTANTE 1** con un área de 25.880,38 metros cuadrados al cual se le asignó la Matrícula Inmobiliaria #008-66230, y **ÁREA RESTANTE 2** con un área de 131.560,71 metros cuadrados al cual se le asignó la Matrícula Inmobiliaria #008-66231, y se describen así:

**ÁREA RESTANTE 1.** Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 25.880,38 metros cuadrados, destinado al desarrollo de futuras etapas de la Zona Franca de Urabá, y que linda: "Por el Norte entre los puntos F y G, en una distancia aproximada de 127,16 metros, con LOTE ETAPA 2 DE LA ZONA FRANCA DE URABÁ; por el Oriente entre los puntos G y G2 pasando por el punto G1 en distancia en dicho tramo de 117,59 metros, con el lote en el que se desarrolla la Etapa 3 de la

Zona Franca de Urabá; del punto G2 se gira al Oriente en línea recta hasta encontrar el punto MD3B en distancia entre estos dos puntos de 55,04 metros; del punto MD3B se gira al Sur en línea quebrada hasta el punto MD5 en distancia aproximada de 188,75 metros, con zona de ronda de río Churidó y con el predio denominado Control y Oficina Exterior de la Zona Franca de Urabá; por el Occidente: entre los puntos MD5 y MD6, en una distancia aproximada de 65 metros, con el predio denominado Control y Oficina Exterior de la Zona Franca de Urabá; entre los puntos MD6 y MD7, en una distancia aproximada de 100,32 metros, con el predio denominado Control y Oficina Exterior de la Zona Franca de Urabá; entre los puntos MD7 y F punto de partida, en una distancia aproximada de 131,42 metros, con el lote que se incorporó al espacio público para retiro de Vía Nacional” Comprendido entre los puntos F, G, G1, G2, MD3B, MD5, MD6, MD7 y F punto de partida del plano denominado “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----

-----  
 Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66230 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó (Antioquia) -----

-  
**ÁREA RESTANTE 2.** Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 131.560,71 metros cuadrados, destinado al desarrollo de futuras etapas de la Zona Franca de Urabá, y que linda: “Por el Norte: entre los puntos A y MD2, en una distancia aproximada de 692,29 metros, con el Lote B que se incorporó al espacio público del Municipio de Apartadó, para la Unidad de Gestión 1 del predio La Teca; por el Oriente: entre los puntos MD2 y MD3, en línea quebrada, en una distancia aproximada de 172,29 metros, con la Finca bananera Villa Fresia; por el Sur: entre los puntos MD3 y MD3A en línea quebrada, en una distancia aproximada de 824,52 metros, con zona de ronda de río Churidó; y por el Occidente: entre los puntos MD3A y A punto de partida, pasando por los puntos B2, B1 y B en distancia aproximada de 250,63 metros, con lotes que componen las etapas 3 y 1 de la Zona Franca de Urabá” Comprendido entre los puntos A, MD2, MD3, MD3A, B2, B1, B y A punto de partida del plano denominado “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----

-----  
 Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó (Antioquia) -----

**-DÉCIMO TERCERO:** Que la Zona Franca Permanente de Urabá P.H. es un conjunto mixto de acuerdo con la definición contenida en el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, conformado por áreas comunes y por bienes de dominio particular con diferentes destinaciones. -----

**PARÁGRAFO 1.** En el Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la Escritura Pública #2266 de octubre 14 de 2010, de la Notaría 7 de Medellín, se individualizaron los bienes de dominio particular y de uso común que integran la ETAPA 1, registrada en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 008-55910 (antes 034-68641) -mayor extensión-, y 008-58346 al 008-58368 (antes 034-76141 al 034-76163) 1 oficina y 22 lotes que conformaban la ETAPA 1-, hoy matrículas inmobiliarias 008-58346 al 008-58357, 008-58360 al 008-58368, 008-61721 al 008-61724 (1 oficina y 24 lotes que conforman la Etapa 1). -----

-----  
**PARÁGRAFO 2.** En Escritura Pública #2533 del 22 de noviembre de 2010, de la Notaría 7 de Medellín, se individualizó el lote que conforma la ETAPA 2 del proyecto, identificado como C-101 identificado con la Matrícula Inmobiliaria #008-58256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó (Antes 034-75976 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo). -----

**PARÁGRAFO 3.** En Escritura Pública ##3690 del 28 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaría 7 de Medellín, se individualizaron los bienes de dominio particular y de uso común que integran la ETAPA 3, registrada en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 008-66232 a 008-66258. -----

**DÉCIMO CUARTO:** El régimen de propiedad horizontal guarda armonía con las normas que regulan las Zonas Francas Permanentes y con el contrato de operación que debe suscribir el Usuario Operador con cada usuario industrial, que en todo caso

primarán sobre las disposiciones aplicables normalmente al régimen de la propiedad horizontal. -----

**DÉCIMO QUINTO:** En el Reglamento de Propiedad Horizontal, en sus adiciones y reformas se especificó que el desarrollo de la Zona Franca de Urabá se haría en varias etapas, situación que obligaba a describir por separado los bienes de dominio particular y los bienes comunes en la medida en que iban siendo construidos, pero manteniendo el criterio de que todas las etapas conformarían una sola propiedad horizontal por la existencia de áreas y servicios comunes generales. -----

**DÉCIMO SEXTO:** El presente reglamento se adicionará posteriormente, con la descripción de los bienes privados y la enumeración de las áreas y zonas comunes que se entreguen con cada nueva etapa y con la fijación de los coeficientes de copropiedad y módulos de participación en gastos correspondientes a los bienes privados que vayan integrando la propiedad horizontal. Dichas adiciones no constituirán una reforma al presente reglamento, por tratarse del cumplimiento de una previsión reglamentaria, y en consecuencia, no requerirán autorización de la Asamblea de Copropietarios, ni el consentimiento de los propietarios de los bienes de dominio particular ya vinculados a la propiedad horizontal. Por lo tanto, Acción Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Lote Zona Franca de Urabá y/o el propietario de los lotes que se anexas a la propiedad horizontal, cumpliendo los requisitos legales para ello, quedan plenamente facultados para adicionar el reglamento en la forma así establecida. -----

Igualmente el proyecto arquitectónico actual de las futuras etapas podrá sufrir modificaciones en cuanto a su conformación, diseño, áreas y destinación de los bienes de dominio particular, y distribución y diseño de las áreas comunes, siempre y cuando dichas modificaciones sean aprobadas por las autoridades competentes. -----

-----Las futuras etapas podrán ser adicionadas a la propiedad horizontal por el propietario del lote o lotes que de acuerdo con las autorizaciones que al efecto otorguen las autoridades competentes, se puedan adicionar a la propiedad horizontal y queden sujetos a las normas establecidas para las zonas francas permanentes, sin

que esto implique la obligación de desarrollar el proyecto totalmente. En todo caso, las futuras adiciones se sujetarán a las previsiones que al respecto consagra el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

**DÉCIMO SÉPTIMO.** El proyecto se está desarrollando en varias etapas, con el criterio de que todas ellas conforman una sola propiedad horizontal por la existencia de áreas y servicios comunes generales. No obstante describirse por separado los bienes de dominio particular que conforma cada una de las etapas, y las áreas y zonas comunes ubicadas en ellas, esto no afecta la unidad normativa y de administración, de acuerdo con las previsiones estatutarias consignadas en el presente reglamento y en sus adiciones. -----  
-----

**DÉCIMO OCTAVO.** En la presente escritura quedan delimitados todos los bienes de dominio particular de la Zona Franca que se han desarrollado sobre parte del lote delimitado en el numeral PRIMERO del presente preámbulo.

**DÉCIMO NOVENO:** La Zona Franca Permanente de Urabá está distinguida con el #43-706 de la Carrera 100 de la nomenclatura urbana del municipio de Apartadó. La ETAPA 1 está conformada por una (1) oficina, distinguida con el número O-101 y por veinticuatro (24) lotes distinguidos con los Nos. D-101, D-102, D-103, D-104, D-105, D-106, D-107, D-108, D-109, D-110, D-111, E-101A, E-101B, E-101C, E-102, E-103, E-104, E-105, E-106, E-107, E-108, E-109, E-110 y E-111 y destinados a la construcción de sendas bodegas para usos comerciales e industriales de bienes y servicios. La ETAPA 2 está conformada por una Clínica, distinguida con el número C-101 destinada a la prestación de servicios de salud. La ETAPA 3 está conformada por veintisiete (27) lotes distinguidos con los Nos. F-101, F-102, F-103, F-104, F-105, F-106, F-107, F-108, F-109, F-110, F-111, G-101, G-102, G-103, G-104, G-105, G-106, G-107, G-108, G-109, G-110, G-111, G-112, G-113, G-114, G-115 y G-116, destinados a la construcción de sendas bodegas para usos comerciales e industriales de bienes y servicios. Todos estos bienes de dominio particular quedarán sujetos a las normas que regulan las zonas francas permanentes. -----

**VIGÉSIMO:** Que el desarrollo por etapas de la propiedad horizontal es el fundamento

para la existencia de varias cláusulas reglamentarias de aplicación transitoria, relativas a la administración, a los coeficientes de copropiedad, módulos de gastos y al pago de las expensas comunes. -----

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Cuando en el presente reglamento y en sus futuras adiciones se utilice la expresión Usuario Calificado, se entenderá que se aplica al usuario industrial, al usuario comercial o de servicios y a los demás usuarios que autoricen las normas que regulen las zonas francas permanentes. -----

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Los fundamentos legales del Reglamento de Propiedad Horizontal se encuentran principalmente en las normas que regulan el régimen de la propiedad horizontal; en las normas relativas al régimen de las zonas francas; en las disposiciones aduaneras y cambiarias aplicables al mismo; en las normas del Código Civil y del Código de Comercio colombianos, y en general, en cualquier norma que directa o indirectamente sea aplicables al régimen objeto de regulación, el cual será interpretado conforme a los principios consagrados en la Constitución Nacional, en el Régimen Político y Municipal, en los códigos y normas citados, y en las disposiciones que los adicionen y reformen, así como en la costumbre, si fuere legalmente procedente aplicarla.-----

Específicamente el inmueble declarado como Zona Franca Permanente de Urabá, delimitado en el numeral primero del presente preámbulo, está afectado al régimen jurídico de este tipo de bienes, consagrado por las normas que lo regulan. -----

Por lo tanto, el presente Reglamento de Propiedad Horizontal se fundamenta, entre otras, en las siguientes normas, principios y declaraciones: -----

1. Ley 675 de 2001. -----
2. Decreto 1471 de 1986. -----
3. Ley 07 de 1991. -----
4. Decreto 2131 de 1991. -----
5. Decreto 1577 de 1992. -----
6. Decreto 971 de 1993. -----
7. Decreto 1590 de 1993. -----
8. Decreto 2233 de 1996. -----
9. Decreto 1071 de 1999. -----

10. Decreto 2685 de 1999. -----
11. Decreto 918 de 2001. -----
12. Ley 1004 de 2005. -----
13. Decreto 2471 de 2005. -----
14. Decreto 383 de 2007. -----
15. Decreto 4051 de 2007. -----
16. Resolución 5532 de 2008. -----
17. Resolución 05423 del 20 de junio de 2008, expedida por el Director de Impuestos y Aduanas Nacionales, mediante la cual se declara como Zona Franca Permanente de Urabá el área geográfica correspondiente al lote de terreno delimitado en el numeral primero y se reconoce la calidad de Usuaría Operador a la sociedad Zona Franca Permanente de Urabá S.A.S. NIT.900.194.463-3. -----
18. El contrato de operación entre el Usuario Operador y cada usuario. -----
19. Las demás disposiciones que modifiquen, adicionen o reformen las citadas normas. -----

**VIGÉSIMO TERCERO:** En el evento de que se presente contradicción entre las normas que regulan el régimen de las zonas francas y las relativas a la propiedad horizontal, prevalecerán las primeras, ya que el inmueble que se sujeta a propiedad horizontal por medio del presente instrumento tiene el carácter específico de Zona Franca Permanente; por lo tanto, en ningún caso las normas sobre el régimen de la zona franca podrán ser modificadas por la asamblea de copropietarios. -----  
-----

**VIGÉSIMO CUARTO:** Como la sociedad Zona Franca Permanente de Urabá S.A.S. fue reconocida como Usuario Operador de la Zona Franca Permanente de Urabá, dicha compañía es la única persona que puede tener a su cargo la dirección y administración de la Zona Franca, so pena de ser cancelado, por parte de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales o la entidad que haga sus veces, el respectivo permiso de funcionamiento. Por lo tanto, el Usuario Operador tiene las funciones de dirección y administración de la persona jurídica denominada "Zona Franca Permanente de Urabá- Propiedad Horizontal" por el término de quince (15) años previsto en la Resolución No. 05423, ya citada, y durante sus prórrogas, si las

hubiere. -----

**VIGÉSIMO QUINTO:** Acción Fiduciaria S. A. como vocera y administradora del Fideicomiso Lote Zona Franca de Urabá se reserva el derecho de constituir servidumbres en favor de las entidades prestadoras de servicios públicos sobre el lote vinculado a la zona franca, en caso de que sea necesario. -----

**CAPÍTULO I**

**DEL OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE REGLAMENTO**

**Artículo 1. Principios orientadores de la propiedad horizontal.** Los principios orientadores de la propiedad horizontal, que se utilizarán para la interpretación y aplicación del presente reglamento, son los siguientes: -----

- 1. La función social y ecológica de la propiedad. -----
- 2. La convivencia pacífica y la solidaridad social que busca establecer relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los propietarios y tenedores. -----
- 3. El respeto de la dignidad humana que debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la persona jurídica, así como las de los propietarios y tenedores en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de las obligaciones que se derivan del régimen de propiedad horizontal. -----
- 4. El respeto al desarrollo de la libre iniciativa empresarial en la utilización de los bienes de dominio particular, pero dentro de los límites del bien común. -----
- 5. El respeto al debido proceso y al derecho de defensa, contradicción e impugnación en las actuaciones del Consejo de Administración, cuando imponga sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. -----

-----

**Artículo 2. Materias que regula.** El presente reglamento tiene por objeto la regulación de la Zona Franca Permanente de Urabá -Propiedad Horizontal-, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 675 de 2001 en armonía con las disposiciones aplicables al régimen de las Zonas Francas Permanentes, y comprende: -----

- 1. Definición, identificación y destinación de los bienes privados o de dominio particular. -----

2. La definición, clasificación, enumeración y regulación de los bienes comunes.
3. La fijación de los coeficientes de copropiedad sobre los bienes comunes y la fijación de los módulos de participación en las expensas comunes. -----
4. Las normas sobre contribución de los propietarios a las expensas comunes. ---
5. El régimen de derechos y obligaciones de los propietarios y usuarios. -----
6. Las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y la solución de conflictos. -----
7. La regulación de la propiedad horizontal como persona jurídica, en cuanto a su objeto, naturaleza y recursos patrimoniales. -----
8. Los órganos de dirección, administración, gobierno y control de la persona jurídica. -----
9. Las normas para la reconstrucción de la Zona Franca. -----
10. Las normas sobre extinción de la propiedad horizontal y la liquidación de la persona jurídica. -----
11. Las previsiones para la adición al Reglamento de Propiedad Horizontal con las futuras etapas. -----
12. Otras estipulaciones necesarias o convenientes para el adecuado funcionamiento de la Zona Franca. -----  
-----
13. El planteamiento arquitectónico de las Etapas 1, 2 y 3 y las especificaciones de construcción y las condiciones de seguridad y salubridad. -----

**Artículo 3. Obligatoriedad e Incorporación.** Las normas contenidas en el presente reglamento tienen fuerza obligatoria, no sólo para los propietarios de bienes de dominio particular y para la persona jurídica denominada Zona Franca Permanente de Urabá -Propiedad Horizontal, sino también para los futuros adquirentes y para las personas que a cualquier título, ocupen, gocen o disfruten, en forma permanente o transitoria, dichos bienes. En consecuencia, en todo acto que implique traspaso o enajenación del derecho de dominio de los bienes privados, a cualquier título, o del uso y goce de ellos, se entienden incorporadas las disposiciones del presente reglamento y será ineficaz toda declaración de derogación, subrogación, o

modificación intentada unilateralmente o por vías distintas a las indicadas en este reglamento o en normas legales imperativas. Los propietarios y usuarios de los bienes de dominio particular, así como quienes de ellos deriven algún derecho, la posesión o la mera tenencia, adhieren irrestrictamente a las disposiciones de este reglamento, y no podrán alegar ignorancia de las mismas para sustraerse a sus obligaciones o para eludir responsabilidades. -----

**Artículo 4. Casos no previstos.** Cuando en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal no se encuentre disposición expresa aplicable a un caso concreto, se aplicarán en su orden: -----

1. Las normas contenidas en este mismo reglamento, que regulen casos análogos o similares. -----
2. Las normas que regulen el funcionamiento de las zonas francas permanentes.
3. Las disposiciones contenidas en la Ley 675 de 2001 y las demás normas que con posterioridad regulen el Régimen de Propiedad Horizontal. -----
- 
4. Las demás disposiciones de los estatutos civil y mercantil colombianos y las normas concordantes o reformativas de los mismos, que sean aplicables de manera directa o por analogía. -----
5. La costumbre, si se cumplen los requisitos legales para su aplicación. -----
- 

## **CAPITULO II**

### **DE LA DIVISIÓN DE LA ZONA FRANCA**

**Artículo 5. División y composición.** En la Zona Franca Permanente de Urabá-Propiedad Horizontal se distinguen fundamentalmente dos (2) clases de bienes, así:

**A) BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR:** Son la oficina identificada con el número O-101, los lotes identificados con los números D-101, D-102, D-103, D-104, D-105, D-106, D-107, D-108, D-109, D-110, D-111, E-101A, E-101B, E-101C, E-102, E-103, E-104, E-105, E-106, E-107, E-108, E-109, E-110 y E-111, la Clínica identificada con el número C-101, y los lotes identificados con los números F-101, F-102, F-103, F-104, F-105, F-106, F-107, F-108, F-109, F-110, F-111, G-101, G-102,

G-103, G-104, G-105, G-106, G-107, G-108, G-109, G-110, G-111, G-112, G-113, G-114, G-115 y G-116, y los demás bienes privados que se describan en las futuras adiciones al Reglamento de Propiedad Horizontal. Dichos bienes son y serán de libre disposición, utilización y goce del respectivo titular del derecho de dominio, pero siempre con sujeción a las normas específicas que regulan los bienes integrantes de una Zona Franca Permanente, y con las limitaciones establecidas por dichas normas. Específicamente se declara que los bienes sujetos al régimen de zonas francas sólo podrán ser usados por su propietario, o por la persona natural o jurídica a la cual conceda éste el uso de esos bienes, bajo la condición de que la respectiva persona o entidad sea vinculada como usuaria industrial, comercial o de servicios en la Zona Franca Permanente de Urabá, con estricta sujeción a las normas legales que rigen la materia. -----

**Parágrafo.** ACCIÓN FIDUCIARIA S. A. y/o el propietario de los lotes que se anexen en un futuro a la propiedad horizontal, están plenamente autorizados para adicionar, en el momento en que se requiera, como bienes de dominio particular, otros bienes privados tales como una clínica, un hospital, consultorios para actividades médicas, paramédicas, odontológicas y otras profesiones afines a la salud, un centro de convenciones, un hotel o similar, oficinas, locales para entidades bancarias y otros bienes de dominio particular con destinaciones complementarias a las actividades de los usuarios calificados. -----

**B) BIENES COMUNES:** Son los que aparecen relacionados en el Capítulo IV de este reglamento, y los demás bienes que se relacionen como tales en las adiciones que se hagan al presente reglamento. Sobre estos bienes, como su nombre lo indica, se ejerce el dominio inalienable e indivisible por todos los propietarios de los bienes de dominio particular. -----

-----

Cada propietario será dueño y poseedor exclusivo de su bien de dominio particular y podrá disponer de él por causa de muerte, enajenarlo, hipotecarlo, entregarlo en anticresis, en comodato o en arrendamiento, gravar o limitar su dominio en cualquier forma, especialmente con derechos de usufructo, servidumbre o uso, según su destinación, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, con las

limitaciones propias del régimen de las zonas francas permanentes. De la misma manera, los derechos de cada propietario en los bienes de dominio común, son inseparables del dominio, de su respectivo bien de dominio particular. De ahí que en la transferencia, gravamen o embargo de un bien de dominio particular, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente de cada bien de dominio particular. -----

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR**

**Artículo 6. Definición, identificación y destinación.** Son bienes privados o de dominio particular los inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, y que tienen salida a la vía pública a través de zonas comunes. -----

En la Zona Franca Permanente de Urabá -Propiedad Horizontal- son bienes privados o de dominio particular, y por tanto de libre utilización, goce y disposición del respectivo propietario, los siguientes: -----

**ETAPA 1.** Conformada por una (1) Oficina y 24 lotes destinados a la construcción de bodegas para usos comerciales e industriales de bienes y servicios o actividades complementarias, determinados así: -----

**A) OFICINA.** -----

Una (1) oficina destinada a sede administrativa o sucursal de empresas o entidades, al ejercicio de profesiones liberales o despacho profesional. El dominio particular de la oficina, comprende y se ejerce sobre los siguientes bienes: los muros, ventanería y puerta que cierran la oficina, el piso, el techo, los muros interiores de la oficina, las cerraduras y las redes internas de servicios públicos. -----

La descripción de la oficina es la siguiente: -----

**OFICINA No. O-101 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Destinada a sede administrativa o sucursal de empresas o entidades, al ejercicio de profesiones liberales o a despacho profesional. Delimitada por los siguientes linderos:

por el **norte**, con muros y ventanería que forman la fachada con frente a zona verde común y a andén común; por el **oriente**, con muros y ventanería que forman la fachada con frente a andén común; por el **sur**, con muros, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a vía interna; por el **occidente**, con muro que forma la fachada con frente a zona verde común y a parqueadero externo; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. Con una altura variable. Comprendida entre los puntos 1 al 6 y 1, punto de partida, del plano de la oficina PH1-2. Área privada aproximada 120 m2. -----  
-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58346 (antes 034-76141). -----

**B) LOTES.** El dominio particular de cada lote comprende y se ejerce sobre la superficie encerrada dentro de las líneas que unen los puntos que se relacionarán para cada uno de ellos. El dominio particular de cada bodega construida, comprenderá y se ejercerá sobre los siguientes bienes: los muros y puerta que cierran la bodega, el piso, el techo, los muros interiores de la bodega, las cerraduras y las redes internas de servicios públicos y el área de fuelle; sin embargo sobre esta última no podrá adelantarse construcción alguna. Los propietarios de los lotes destinados a la construcción de bodegas podrán hacer declaraciones sobre construcción, sin que ello implique una reforma al presente reglamento. -----

Dentro del volumen de cada bodega se incluyen los vacíos interiores que se generen dentro de ellas. -----

La descripción particular de los lotes es la siguiente: -----

-

**LOTE No. D-101 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana D de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 2.304 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 2.016 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de

bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 2 y 3, en 24 metros, con zona verde común; por el **oriente**, entre los puntos 3 y 4, en 96 metros, con el Lote D-102; por el **sur**, entre los puntos 4 y 1, en 24 metros, con andén común; y por el **occidente**, entre los puntos 1 y 2, en 96 metros, con zona verde común. Comprendido entre los puntos 1 al 4 y 1 punto de partida del plano PH1-1. -----

-----  
Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58347 (antes 034-76142)

**LOTE No. D-102 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana D de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 2.304 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 2.016 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 288 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 6 y 7, en 24 metros, con zona verde común; por el **oriente**, entre los puntos 7 y 8, en 96 metros, con el Lote D-103; por el **sur**, entre los puntos 8 y 5, en 24 metros, con andén común; y por el **occidente**, entre los puntos 5 y 6, en 96,00 metros, con el Lote D-101. Comprendido entre los puntos 5 al 8 y 5 punto de partida del plano PH1-1. -----

-----  
Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58348 (antes 034-76143)

**LOTE No. D-103 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana D de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 2.304 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 2.016 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 288 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 10 y 11, en 24 metros, con zona verde común; por el **oriente**, entre los puntos 11 y 12, en 96 metros, con el Lote D-104; por el **sur**, entre los puntos 12 y 9, en 24 metros, con andén común; y por

el **occidente**, entre los puntos 9 y 10, en 96,00 metros, con el Lote D-102. Comprendido entre los puntos 9 al 12 y 9 punto de partida del plano PH1-1. -----  
-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58349 (antes 034-76144)

**LOTE No. D-104 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana D de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 2.304 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 2.016 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 14 y 15, en 24 metros, con zona verde común; por el **oriente**, entre los puntos 15 y 16, en 96 metros, con el Lote D-105; por el **sur**, entre los puntos 16 y 13, en 24 metros, con andén común; y por el **occidente**, entre los puntos 13 y 14, en 96,00 metros, con el Lote D-103. Comprendido entre los puntos 13 al 16 y 13 punto de partida del plano PH1-1. -----  
-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58350 (antes 034-76145)

**LOTE No. D-105 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana D de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 2.304 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 2.016 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 18 y 19, en 24 metros, con zona verde común; por el **oriente**, entre los puntos 19 y 20, en 96 metros, con el Lote D-106; por el **sur**, entre los puntos 20 y 17, en 24 metros, con andén común; y por el **occidente**, entre los puntos 17 y 18, en 96,00 metros, con el Lote D-104. Comprendido entre los puntos 17 al 20 y 17 punto de partida del plano PH1-1. -----  
-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58351 (antes 034-76146)

**LOTE No. D-106 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana D de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 2.304 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 2.016 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 288 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 22 y 23, en 24 metros, con zona verde común; por el **oriente**, entre los puntos 23 y 24, en 96 metros, con el Lote D-107; por el **sur**, entre los puntos 24 y 21, en 24 metros, con andén común; y por el **occidente**, entre los puntos 21 y 22, en 96,00 metros, con el Lote D-105. Comprendido entre los puntos 21 al 24 y 21, punto de partida, del plano del plano PH1-1. -----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58352 (antes 034-76147)

**LOTE No. D-107 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana D de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 2.304 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 2.016 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 288 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 26 y 27, en 24 metros, con zona verde común; por el **oriente**, entre los puntos 27 y 28, en 96 metros, con el Lote D-108; por el **sur**, entre los puntos 28 y 25, en 24 metros, con andén común; y por el **occidente**, entre los puntos 25 y 26, en 96,00 metros, con el Lote D-106. Comprendido entre los puntos 25 al 28 y 25 punto de partida del plano PH1-1. -----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58353 (antes 034-76148)

**LOTE No. D-108 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana D de la

Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 2.304 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 2.016 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 30 y 31, en 24 metros, con zona verde común; por el **oriente**, entre los puntos 31 y 32, en 96 metros, con el Lote D-109; por el **sur**, entre los puntos 32 y 29, en 24 metros, con andén común; y por el **occidente**, entre los puntos 29 y 30, en 96,00 metros, con el Lote D-107. Comprendido entre los puntos 29 al 32 y 29 punto de partida del plano PH1-1. -----

-----  
Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58354 (antes 034-76149)

**LOTE No. D-109 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana D de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 2.304 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 2.016 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 34 y 35, en 24 metros, con zona verde común; por el **oriente**, entre los puntos 35 y 36, en 96 metros, con el Lote D-110; por el **sur**, entre los puntos 36 y 33, en 24 metros, con andén común; y por el **occidente**, entre los puntos 33 y 34, en 96,00 metros, con el Lote D-108. Comprendido entre los puntos 33 al 36 y 33 punto de partida del plano PH1-1. -----

-----  
Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58355 (antes 034-76150)

**LOTE No. D-110 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana D de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 2.304 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 2.016 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de

bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 38 y 39, en 24 metros, con zona verde común; por el **oriente**, entre los puntos 39 y 40, en 96 metros, con el Lote D-111; por el **sur**, entre los puntos 40 y 37, en 24 metros, con andén común; y por el **occidente**, entre los puntos 37 y 38, en 96,00 metros, con el Lote D-109. Comprendido entre los puntos 37 al 40 y 37 punto de partida del plano PH1-1. -----

-----  
Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58356 (antes 034-76151)

**LOTE No. D-111 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana D de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 2.304 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 2.016 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 288 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 42 y 43, en 24 metros, con zona verde común; por el **oriente**, entre los puntos 43 y 44, en 96 metros, con zona verde común; por el **sur**, entre los puntos 44 y 41, en 24 metros, con andén común; y por el **occidente**, entre los puntos 41 y 42, en 96,00 metros, con el Lote D-110. Comprendido entre los puntos 41 al 44 y 41 punto de partida del plano PH1-1. ---

-----  
Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58357 (antes 034-76152)

**LOTE No. E-101A DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana E de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 373,2 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 229,2 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 144 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 1 y 2, en 12 metros, con andén común; por el **oriente**, entre los puntos 2 y 5, en 31,1 metros, con el Lote E-101B; por el **sur**, entre los puntos 5 y 6, en 12 metros con el Lote E-101C; y por el

**occidente**, entre los puntos 6 y 1, en 31,1 metros, con zona verde común. Comprendido entre los puntos 1, 2, 5, 6 y 1 punto de partida del plano PH1-1-Versión 2. -----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-61721.

**LOTE No. E-101B DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana E de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 427,6 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 262,6 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 165 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 2 y 3, en 13,75 metros, con andén común; por el **oriente**, entre los puntos 3 y 4, en 31,1 metros, con el Lote E-102; por el **sur**, entre los puntos 4 y 5, en 13,75 metros con el Lote E-101C; y por el **occidente**, entre los puntos 5 y 2, en 31,1 metros, con el Lote E-101A. Comprendido entre los puntos 2, 3, 4, 5 y 2 punto de partida del plano PH1-1-Versión 2. -----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-61722

**LOTE No. E-101C DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana E de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 435,2 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: Por el **occidente** entre los puntos 6 y 9 en 16,9 metros con zona común de uso exclusivo; por el **norte**, entre los puntos 6 y 4 pasando por el punto 5, en 25,75 metros, con los lotes denominados E-101A y Lote E-101B; por el **oriente**, entre los puntos 4 y 10, en 16,9 metros, con el Lote E-102; y por el **sur**, entre los puntos 10 y 9, en 25,75 metros con futuro lote de la Manzana F, Lote F-101. Comprendido entre los puntos 6, 5, 4, 10, 9 y 6 punto de partida del plano PH1-1-Versión 2. -----

NOTA. El área de fuelle de 194,4 m<sup>2</sup> anexa a este lote, corresponde a una zona común de uso exclusivo del mismo, que fue asignada por Escritura Pública #3213 de

noviembre 21 de 2013 de la Notaría 7 de Medellín. En consecuencia el área descrita de 194,4 m2 no es privada, y ningún propietario de este inmueble a cualquier título podrá transferirlo habida cuenta que pertenece a la propiedad horizontal por tener la calidad de zona común.

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-61723

**LOTE No. E-102 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana E de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.068 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 801 m2, área de fuelle: 267 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 3 y 11, en 22,25 metros, con andén común; por el **oriente**, entre los puntos 11 y 12, en 48 metros, con el Lote E-103; por el **sur**, entre los puntos 12 y 10, en 22,25 metros con futuro lote de la Manzana F, Lote F-102; y por el **occidente**, entre los puntos 10 y 4 pasando por el punto 3, en 48 metros. Comprendido entre los puntos 3, 11, 12, 10, 4, 3 y 3 punto de partida del plano PH1-1-Versión 2. -----

-----  
Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-61724.

**LOTE No. E-103 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana E de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 56 y 53, en 24 metros, con andén común; por el **oriente**, entre los puntos 53 y 54, en 48 metros, con el Lote E-104; por el **sur**, entre los puntos 54 y 55, en 24 metros, con futuro lote de la manzana E; y por el **occidente**, entre los puntos 55 y 56, en 48,00 metros, con el Lote E-102. Comprendido entre los puntos 53 al 56 y 53 punto de partida del plano PH1-1. ----- Este inmueble se identifica con la Matrícula

Inmobiliaria #008-58360 (antes 034-76155)

**LOTE No. E-104 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana E de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 60 y 57, en 24 metros, con andén común; por el **oriente**, entre los puntos 57 y 58, en 48 metros, con el Lote E-105; por el **sur**, entre los puntos 58 y 59, en 24 metros, con futuro lote de la manzana E; y por el **occidente**, entre los puntos 59 y 60, en 48,00 metros, con el Lote E-103. Comprendido entre los puntos 57 al 60 y 57 punto de partida del plano PH1-1. ----- Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58361 (antes 034-76156)

**LOTE No. E-105 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana E de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 64 y 61, en 24 metros, con andén común; por el **oriente**, entre los puntos 61 y 62, en 48 metros, con el Lote E-106; por el **sur**, entre los puntos 62 y 63, en 24 metros, con futuro lote de la manzana E; y por el **occidente**, entre los puntos 63 y 64, en 48,00 metros, con el Lote E-104. Comprendido entre los puntos 61 al 64 y 61 punto de partida del plano PH1-1. ----- Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58362 (antes 034-76157)

**LOTE No. E-106 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana E de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m2,

distribuidos así: área de construcción básica: 864 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 68 y 65, en 24 metros, con andén común; por el **oriente**, entre los puntos 65 y 66, en 48 metros, con el Lote E-107; por el **sur**, entre los puntos 66 y 67, en 24 metros, con futuro lote de la manzana E; y por el **occidente**, entre los puntos 67 y 68, en 48,00 metros, con el Lote E-105. Comprendido entre los puntos 53 al 56 y 53 punto de partida del plano PH1-1. -----

Comprendido entre los puntos 65 al 68 y 65 punto de partida del plano PH1-1. -----  
Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58363 (antes 034-76158)

**LOTE No. E-107 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana E de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 72 y 69, en 24 metros, con andén común; por el **oriente**, entre los puntos 69 y 70, en 48 metros, con el Lote E-108; por el **sur**, entre los puntos 70 y 71, en 24 metros, con futuro lote de la manzana E; y por el **occidente**, entre los puntos 71 y 72, en 48,00 metros, con el Lote E-106. Comprendido entre los puntos 69 al 72 y 69 punto de partida del plano PH1-1. ----- Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58364 (antes 034-76159)

**LOTE No. E-108 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana E de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 76 y 73, en 24 metros,

con andén común; por el **oriente**, entre los puntos 73 y 74, en 48 metros, con el Lote E-109; por el **sur**, entre los puntos 74 y 75, en 24 metros, con futuro lote de la manzana E; y por el **occidente**, entre los puntos 75 y 76, en 48,00 metros, con el Lote E-107. Comprendido entre los puntos 73 al 76 y 73 punto de partida del plano PH1-1. ----- Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58365 (antes 034-76160)

**LOTE No. E-109 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana E de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 288 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 80 y 77, en 24 metros, con andén común; por el **oriente**, entre los puntos 77 y 78, en 48 metros, con el Lote E-110; por el **sur**, entre los puntos 78 y 79, en 24 metros, con futuro lote de la manzana E; y por el **occidente**, entre los puntos 79 y 80, en 48,00 metros, con el Lote E-108. Comprendido entre los puntos 77 al 80 y 77 punto de partida del plano PH1-1. ----- Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58366 (antes 034-76161)

**LOTE No. E-110 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana E de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 288 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 84 y 81, en 24 metros, con andén común; por el **oriente**, entre los puntos 81 y 82, en 48 metros, con el Lote E-111; por el **sur**, entre los puntos 82 y 83, en 24 metros, con futuro lote de la manzana E; y por el **occidente**, entre los puntos 83 y 84, en 48,00 metros, con el Lote E-109. Comprendido entre los puntos 81 al 84 y 81 punto de partida del plano PH1-1. ----- Este inmueble se identifica con la Matrícula

Inmobiliaria #008-58367 (antes 034-76162)

**LOTE No. E-111 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana E de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el **norte**, entre los puntos 88 y 85, en 24 metros, con andén común; por el **oriente**, entre los puntos 85 y 86, en 48 metros, con zona verde común; por el **sur**, entre los puntos 86 y 87, en 24 metros, con futuro lote de la manzana E; y por el **occidente**, entre los puntos 87 y 88, en 48,00 metros, con el Lote E-110. Comprendido entre los puntos 85 al 88 y 85 punto de partida del plano PH1-1. ----- Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58368 (antes 034-76163)

**ETAPA 2.** Conformada por un lote destinado a la construcción de una clínica u hospital, para la prestación de servicios de salud, de consultorios destinados a establecimientos para el ejercicio de profesiones médicas, odontológicas o paramédicas, legalmente reconocidas que no contraríen la ética y la moral y de espacios o locales destinados a actividades complementarias. Este inmueble se discrimina así: “Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la Manzana C de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 11.036 metros cuadrados, destinado a la construcción de una clínica u hospital y que linda: “Por el Norte, entre los puntos 1 y 2, en 96 metros, con zona verde común; por el Oriente, entre los puntos 2 y 4, en 114,96 metros, con andén común; por el Sur entre los puntos 4 y 3 en 96 metros, con futura etapa de la Zona Franca; y por el Occidente, entre los puntos 3 y 1 en 114,96 metros, con zona verde común” Comprendido entre los puntos 1 al 4 y 1 punto de partida del Plano PH2-1. -----

-----  
Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-58256 (antes 034-75976)

El dominio particular de este lote comprende y se ejerce sobre la superficie encerrada

dentro de las líneas que unen los puntos 1 al 4 y 1 punto de partida del Plano PH2-1, y comprende y se ejerce, este dominio particular, sobre los siguientes bienes: la superficie encerrada dentro de los muros y puertas que cierran la edificación y que constituyen sus fachadas exteriores, las losas que forman cada uno de los pisos, el techo y demás cubiertas, los muros interiores, los vacíos interiores que se generen en los distintos pisos, las redes internas de servicios públicos y las áreas descubiertas comprendidas dentro del perímetro del lote que se delimita como bien de dominio particular. El propietario de este lote podrá hacer declaraciones sobre las construcciones futuras que se adicionen dentro del mismo perímetro que lo encierra, sin que ello implique reforma al presente reglamento. -----

**ETAPA 3.** Conformada por 27 lotes destinados a la construcción de bodegas para usos comerciales e industriales de bienes y servicios o actividades complementarias.

El dominio particular de cada lote comprende y se ejerce sobre la superficie encerrada dentro de las líneas que unen los puntos que se relacionarán para cada uno de ellos. El dominio particular de cada bodega construida, comprenderá y se ejercerá sobre los siguientes bienes: los muros y puerta que cierran la bodega, el piso, el techo, los muros interiores de la bodega, las cerraduras y las redes internas de servicios públicos y el área de fuelle. Los propietarios de los lotes destinados a la construcción de bodegas podrán hacer declaraciones sobre construcción, sin que ello implique una reforma al presente reglamento. -----

-----  
Dentro del volumen de cada bodega se incluyen los vacíos interiores que se generen dentro de ellas. -----

La descripción particular de los lotes es la siguiente: -----

**LOTE F-101 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana F de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 288 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: "Por el Norte entre los puntos 105 y 108 en 24 metros

con el Lote E101 que hace parte del Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; por el Oriente entre los puntos 108 y 107 en 48 metros con el Lote F102 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 107 y 106 en 24 metros con Avenida Interior B; y por el Occidente entre los puntos 106 y 105 punto de partida, en 48 metros, con zonas comunes que dan a la Calle Interior 1". Comprendido entre los puntos 105, 106, 107, 108 y 105 punto de partida del plano "PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F" -----

-----  
Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66232.

**LOTE F-102 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana F de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: "Por el Norte entre los puntos 108 y 109 en 24 metros con el Lote E102 que hace parte del Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; por el Oriente entre los puntos 109 y 110 en 48 metros con el Lote F103 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 110 y 107 en 24 metros con Avenida Interior B; y por el Occidente entre los puntos 107 y 108 en 48 metros con el Lote F101 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá". Comprendido entre los puntos 107, 108, 109, 110 y 107 punto de partida del plano "PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F" -----

-----  
Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66233.

**LOTE F-103 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana F de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de

bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 109 y 112 en 24 metros con el Lote E103 que hace parte del Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; por el Oriente entre los puntos 112 y 111 en 48 metros con el Lote F104 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 111 y 110 en 24 metros con Avenida Interior B; y por el Occidente entre los puntos 110 y 109 en 48 metros con el Lote F102 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”. Comprendido entre los puntos 109, 110, 111, 112 y 109 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----  
-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66234.

**LOTE F-104 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana F de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m2, área de fuelle: 288 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 112 y 113 en 24 metros con el Lote E104 que hace parte del Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; por el Oriente entre los puntos 113 y 114 en 48 metros con el Lote F105 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 114 y 111 en 24 metros con Avenida Interior B; y por el Occidente entre los puntos 111 y 112 en 48 metros con el Lote F103 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”. Comprendido entre los puntos 111, 112, 113, 114 y 111 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----  
-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66235.

**LOTE F-105 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana F de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m2, área de fuelle: 288 m2.

Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 113 y 116 en 24 metros con el Lote E105 que hace parte del Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; por el Oriente entre los puntos 116 y 115 en 48 metros con el Lote F106 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 115 y 114 en 24 metros con Avenida Interior B; y por el Occidente entre los puntos 113 y 114 en 48 metros con el Lote F104 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”. Comprendido entre los puntos 113, 114, 115, 116 y 113 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66236.

**LOTE F-106 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana F de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 288 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 116 y 117 en 24 metros con el Lote E106 que hace parte del Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; por el Oriente entre los puntos 117 y 118 en 48 metros con el Lote F107 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 118 y 115 en 24 metros con Avenida Interior B; y por el Occidente entre los puntos 115 y 116 en 48 metros con el Lote F105 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”. Comprendido entre los puntos 115, 116, 117, 118 y 115 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66237.

**LOTE F-107 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana F de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m<sup>2</sup>,

distribuidos así: área de construcción básica: 864 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 288 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 117 y 120 en 24 metros con el Lote E107 que hace parte del Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; por el Oriente entre los puntos 120 y 119 en 48 metros con el Lote F108 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 119 y 118 en 24 metros con Avenida Interior B; y por el Occidente entre los puntos 118 y 117 en 48 metros con el Lote F106 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá” Comprendido entre los puntos 117, 118, 119, 120 y 117 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----  
-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66238.

**LOTE F-108 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana F de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 288 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 120 y 121 en 24 metros con el Lote E108 que hace parte del Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; por el Oriente entre los puntos 121 y 122 en 48 metros con el Lote F109 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 122 y 119 en 24 metros con Avenida Interior B; y por el Occidente entre los puntos 119 y 120 en 48 metros con el Lote F107 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá” Comprendido entre los puntos 119, 120, 121, 122 y 119 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----  
-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66239.

**LOTE F-109 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana F de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 288 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 121 y 124 en 24 metros con el Lote E109 que hace parte del Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; por el Oriente entre los puntos 124 y 123 en 48 metros con el Lote F110 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 123 y 122 en 24 metros con Avenida Interior B; y por el Occidente entre los puntos 122 y 121 en 48 metros con el Lote F108 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá” Comprendido entre los puntos 121, 122, 123, 124 y 121 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----

-----  
Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66240.

**LOTE F-110 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana F de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 288 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 124 y 125 en 24 metros con el Lote E110 que hace parte del Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; por el Oriente entre los puntos 125 y 126 en 48 metros con el Lote F111 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 126 y 123 en 24 metros con Avenida Interior B; y por el Occidente entre los puntos 123 y 124 en 48 metros con el Lote F109 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá” Comprendido entre los puntos 123, 124, 125, 126 y 123 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----

-----  
Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66241.

**LOTE F-111 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL. -----**

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana F de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.152 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 864 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 288 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 125 y 128 en 24 metros con el Lote E111 que hace parte del Lote Etapa 1 de la Zona Franca de Urabá; por el Oriente entre los puntos 128 y 127 en 48 metros con zonas comunes que dan a la Calle Interior 2; por el Sur entre los puntos 127 y 126 en 24 metros con Avenida Interior B; y por el Occidente entre los puntos 126 y 125 en 48 metros con el Lote F110 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá” Comprendido entre los puntos 125, 126, 127, 128 y 125 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66242.

**LOTE G-101 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL. -----**

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la Manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.950 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 1.782 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 168 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 129 y 132 en 24 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 132 y 131 en 80 metros con el Lote G102 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 131 y 130 en 24 metros en línea quebrada con zonas comunes que dan a la zona de ronda del Río Churidó y a la Calle Interior 1; y por el Occidente entre los puntos 130 y 129 punto de partida, en 81,2 metros, con zonas comunes que dan a la Calle Interior 1”. Comprendido entre los puntos 129, 130, 131, 132 y 129 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66243.

**LOTE G-102 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.589 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 1.421 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 168 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 132 y 133 en 24 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 133 y 134 en 56,8 metros con el Lote G103 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 134 y 131 en 33 metros en línea quebrada con zona de ronda del Río Churidó; y por el Occidente entre los puntos 131 y 132 punto de partida, en 80 metros, con el Lote G101 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”. Comprendido entre los puntos 131, 132, 133, 134 y 131 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----

-

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66244.

**LOTE G-103 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.226 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 1.058 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 168 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 133 y 136 en 24 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 136 y 135 en 46 metros con el Lote G104 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 135 y 134 en 25 metros en línea quebrada con zona de ronda del Río Churidó; y por el Occidente entre los puntos 134 y 133 punto de partida, en 56,8 metros, con el Lote G102 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”. Comprendido entre los puntos 133, 134, 135, 136 y 133 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66245.

**LOTE G-104 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.001 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 833 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 168 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 136 y 137 en 24 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 137 y 138 en 39,9 metros con el Lote G105 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 138 y 135 en 25 metros en línea quebrada con zona de ronda del Río Churidó; y por el Occidente entre los puntos 135 y 136 punto de partida, en 46 metros, con el Lote G103 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”. Comprendido entre los puntos 135, 136, 137, 138 y 135 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----

-----  
Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66246.

**LOTE G-105 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.068 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 900 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 168 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 137 y 140 en 24 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 140 y 139 en 48,9 metros con el Lote G106 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 139 y 138 en 25 metros en línea oblicua con zona de ronda del Río Churidó; y por el Occidente entre los puntos 138 y 137 punto de partida, en 39,9 metros, con el Lote G104 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”. Comprendido entre los puntos 137, 138, 139, 140 y 137 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----

-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66247.

**LOTE G-106 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 1.240 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 1.072 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 168 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 140 y 141 en 24 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 141 y 142 en 53,6 metros con el Lote G107 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 142 y 139 en 24 metros en línea quebrada con zona de ronda del Río Churidó; y por el Occidente entre los puntos 139 y 140 punto de partida, en 48,9 metros, con el Lote G105 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”. Comprendido entre los puntos 139, 140, 141, 142 y 139 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66248.

**LOTE G-107 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 649 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 565 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 84 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 141 y 144 en 12 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 144 y 143 en 54,5 metros con el Lote G108 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 143 y 142 en 12 metros en línea oblicua con zona de ronda del Río Churidó; y por el Occidente entre los puntos 142 y 141 punto de partida, en 53,6 metros, con el Lote G106 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”. Comprendido entre los puntos 141, 142, 143, 144 y 141 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----

-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66249.

**LOTE G-108 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 636 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 552 m2, área de fuelle: 84 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: "Por el Norte entre los puntos 144 y 145 en 12 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 145 y 146 en 50,1 metros con el Lote G109 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 146 y 143 en 12 metros en línea quebrada con zona de ronda del Río Churidó; y por el Occidente entre los puntos 143 y 144 punto de partida, en 54,5 metros, con el Lote G107 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá". Comprendido entre los puntos 143, 144, 145, 146 y 143 punto de partida del plano "PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F" -----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66250.

**LOTE G-109 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 563 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 479 m2, área de fuelle: 84 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: "Por el Norte entre los puntos 145 y 148 en 12 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 148 y 147 en 43,7 metros con el Lote G110 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 147 y 146 en 12 metros en línea oblicua con zona de ronda del Río Churidó; y por el Occidente entre los puntos 146 y 145 punto de partida, en 50,1 metros, con el Lote G108 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá". Comprendido entre los puntos 145, 146, 147, 148 y 145 punto de partida del plano

“PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----  
-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66251.

**LOTE G-110 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 486 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 402 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 84 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 148 y 149 en 12 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 149 y 150 en 37,3 metros con el Lote G111 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 150 y 147 en 12 metros en línea oblicua con zona de ronda del Río Churidó; y por el Occidente entre los puntos 147 y 148 punto de partida, en 43,7 metros, con el Lote G109 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”. Comprendido entre los puntos 147, 148, 149, 150 y 147 punto de partida del plano “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----  
-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66252.

**LOTE G-111 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 418 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 334 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 84 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 149 y 152 en 12 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 152 y 151 en 33 metros con el Lote G112 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 151 y 150 en 12 metros en línea quebrada con zona de ronda del Río Churidó; y por el Occidente entre los puntos 150 y 149 punto de partida, en 37,3 metros, con el Lote G110 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”.

Comprendido entre los puntos 149, 150, 151, 152 y 149 punto de partida del plano  
 “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----  
 -----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66253.

**LOTE G-112 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD  
 HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 376 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 292 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 84 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 152 y 153 en 12 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 153 y 154 en 29,6 metros con el Lote G113 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 154 y 151 en 12 metros en línea oblicua con zona de ronda del Río Churidó; y por el Occidente entre los puntos 151 y 152 punto de partida, en 33 metros, con el Lote G111 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”. Comprendido entre los puntos 151, 152, 153, 154 y 151 punto de partida del plano  
 “PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----  
 -----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66254.

**LOTE G-113 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD  
 HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 336 m<sup>2</sup>, distribuidos así: área de construcción básica: 252 m<sup>2</sup>, área de fuelle: 84 m<sup>2</sup>. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 153 y 156 en 12 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 156 y 155 en 26,8 metros con el Lote G114 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 155 y 154 en 12 metros en línea oblicua con zona de ronda del Río Churidó; y por el Occidente entre los puntos 154 y 153 punto de partida, en 29,6

metros, con el Lote G112 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”.  
Comprendido entre los puntos 153, 154, 155, 156 y 153 punto de partida del plano  
“PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----  
-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66255.

**LOTE G-114 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD  
HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 332 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 248 m2, área de fuelle: 84 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 156 y 157 en 12 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 157 y 158 en 28,5 metros con el Lote G115 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 158 y 155 en 12 metros en línea oblicua con zona de ronda del Río Churidó; y por el Occidente entre los puntos 155 y 156 punto de partida, en 26,8 metros, con el Lote G113 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá”. Comprendido entre los puntos 155, 156, 157, 158 y 155 punto de partida del plano  
“PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F” -----  
-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66256.

**LOTE G-115 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD  
HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 352 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 268 m2, área de fuelle: 84 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: “Por el Norte entre los puntos 157 y 160 en 12 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 160 y 159 en 30,1 metros con el Lote G116 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 159 y 158 en 12 metros en línea oblicua con zona de ronda del Río

Churidó; y por el Occidente entre los puntos 157 y 158 punto de partida, en 28,5 metros, con el Lote G114 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá". Comprendido entre los puntos 157, 158, 159, 160 y 157 punto de partida del plano "PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F" -----  
-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66257.

**LOTE G-116 DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Antioquia), en la manzana G de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 372 m2, distribuidos así: área de construcción básica: 288 m2, área de fuelle: 84 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: "Por el Norte entre los puntos 160 y 161 en 12 metros con Avenida Interior B; por el Oriente entre los puntos 161 y 162 en 31,8 metros con área común que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá; por el Sur entre los puntos 162 y 159 en 12 metros en línea oblicua con zona de ronda del Río Churidó; y por el Occidente entre los puntos 159 y 160 punto de partida, en 30,1 metros, con el Lote G115 que hace parte de la Etapa 3 de la Zona Franca de Urabá". Comprendido entre los puntos 159, 160, 161, 162 y 159 punto de partida del plano "PLANTA GENERAL Y URBANA ETAPAS G Y F" -----  
-----

Este inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria #008-66258.

## **CAPÍTULO IV**

### **DE LOS BIENES COMUNES**

**Artículo 7. Definición.** Son bienes comunes las áreas, partes, elementos y construcciones de la Zona Franca que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular y los demás bienes y áreas señalados como comunes en el presente reglamento, en sus futuras adiciones, en los planos que se protocolizan con la presente escritura y en los planos que se protocolicen en las futuras adiciones. -----

Los bienes comunes pertenecen en proindiviso a los propietarios de los bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables separadamente de los bienes privados. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

**Artículo 8. Clasificación y determinación de los bienes comunes.** Aunque todos los bienes comunes pertenecen a todos los propietarios, en la Zona Franca estos bienes se clasifican inicialmente en dos (2) grupos o sectores, por razón de su uso, para efectos de la imputación de los costos de administración y para la fijación de las expensas comunes, así: -----

1. Bienes comunes adscritos a todos los bienes de dominio particular. -----
2. Bienes comunes adscritos a determinados bienes de dominio particular. -----

**Artículo 9º. Enumeración de los bienes comunes.** Los bienes comunes entregados con la ETAPA 1, enumerados en forma no taxativa, son los siguientes: -----

**A) Bienes comunes adscritos a todos los bienes de dominio particular:** -----

1. El lote de terreno singularizado en el preámbulo de este reglamento. -----
2. El subsuelo correspondiente al lote de terreno y todas las instalaciones localizadas en él para los servicios generales del conjunto. -----
3. El sistema general de acueducto desde el punto de conexión a las redes de Aguas de Urabá S.A.E.S.P. y hasta la entrada a cada bien de dominio particular. Las redes generales que conducen el agua hasta la entrada al lote, pasan por un predio vecino de propiedad de Comfenalco y las obras civiles correspondientes fueron construidas por cuenta del proyecto Zona Franca Permanente de Urabá. Para garantizar el paso de estas redes por dicho predio su propietario constituyó servidumbre para la conducción de redes de acueducto en favor de Aguas de Urabá S.A. E.S.P. -----
4. La subestación eléctrica y las instalaciones y redes generales de energía desde el punto de conexión a las redes generales de la empresa prestadora del servicio y hasta el punto donde se derivan para cada bien de dominio particular. A esta subestación se conectarán todos los bienes comunes y se podrán conectar todos los bienes de dominio particular que conformen la propiedad horizontal, incluyendo

- los bienes de dominio particular que se adicionen en el futuro. -----
5. El sistema general de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales o servidas incluyendo la planta de tratamiento y las redes, hasta la entrada a cada bien de dominio particular. -----
  6. El sistema general de alcantarillado de aguas lluvias y las redes, hasta la entrada a cada bien de dominio particular. -----
  7. Las instalaciones y ductos generales para las redes de telecomunicaciones desde el punto de conexión a las redes generales de la empresa prestadora del servicio y hasta el punto donde se derivan para cada bien de dominio particular. -----
  8. El acceso peatonal y la portería provisionales, con todas sus instalaciones y accesorios.
  9. La porción de la avenida interior C, que sirve de acceso al conjunto, la porción de la misma vía ubicada entre las manzanas D y E, y las zonas verdes comunes tal como aparecen en los planos protocolizados. -----  
----
  10. El sistema de alumbrado de zonas comunes que se entregaron con la Etapa 1.
  11. Los parqueaderos comunes ubicados en la vía provisional de acceso y que serán utilizados únicamente por el Usuario Operador de la zona franca para las labores de inspección. Esta utilización exclusiva terminará cuando se entregue el acceso definitivo -----
  12. Las redes generales para el sistema de gas desde el punto de conexión a las redes de la entidad prestadora del servicio y hasta la entrada a cada bien de dominio particular. -----  
-----
  13. El cerramiento que rodea la Zona Franca. -----

**Nota:** Con la Etapa 1 solo se entregaron las redes de servicios públicos correspondientes a los bienes de dominio particular y a los bienes comunes que se vincularon a la misma. -----

**B) Bienes comunes adscritos a determinados bienes de dominio particular.** Al Lote E101C de la Etapa 1 se le ha concedido y entregado la siguiente área común en forma perpetua e irrevocable: Zona común aledaña a la Manzana E, en la parte que

linda con este lote, comprendida por los puntos 7, 8, 9, 6 y 7 punto de partida del plano protocolizado con la Escritura Pública #3213 del 21 de noviembre de 2013 de la Notaría 7 de Medellín, con un área aproximada de 194,4 metros cuadrados. Esta área solo se puede utilizar para ingreso y salida del inmueble, maniobra y parqueo de vehículos. ---

Los bienes comunes entregados con la ETAPA 2, enumerados en forma no taxativa, son los siguientes: -----

**Bienes comunes adscritos a todos los bienes de dominio particular:**

1. El lote de terreno singularizado en el preámbulo de este reglamento.
2. El subsuelo correspondiente al lote de terreno y todas las instalaciones localizadas en él para los servicios generales del conjunto. -----  
-
3. Las redes de acueducto ubicadas en la ETAPA 2, que permiten la conexión del bien de dominio particular de esta etapa al sistema general de acueducto de la Zona Franca, hasta la entrada a éste bien.
4. Las redes generales para la conexión del bien de dominio particular de la ETAPA 2 al sistema de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales o servidas de la Zona Franca, hasta la entrada a este bien de dominio particular.
5. Las redes generales para la conexión del bien de dominio particular de la ETAPA 2, al sistema general de alcantarillado de aguas lluvias, hasta la entrada a este bien de dominio particular.
6. Las redes generales para la conexión del bien de dominio particular de la ETAPA 2 a las redes de energía de la Zona Franca, hasta la entrada a este bien de dominio particular.
7. Los ductos generales para la conexión del bien de dominio particular de la ETAPA 2 a las redes de telecomunicaciones de la Zona Franca y hasta el punto donde se derivan para este bien de dominio particular.
8. La porción de la calle interior 1 ubicada entre las manzanas C y F, entregada con esta etapa. -----
9. Las zonas verdes y pisos duros ubicados en los costados Norte y Occidente

del Lote C-101. -----

10.El sistema de alumbrado de zonas comunes exteriores ubicadas en la ETAPA 2.

**PARÁGRAFO.** Las normas relativas a los sistemas de acueducto, energía, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal se aplicarán, en lo pertinente, al bien de dominio particular de la ETAPA 2. -----

----

**Nota.** Con la ETAPA 2 no se entregaron bienes comunes adscritos a determinados bienes de dominio particular. -----

-

Los bienes comunes entregados con la ETAPA 3, enumerados en forma no taxativa, son los siguientes: -----

**Bienes comunes adscritos a todos los bienes de dominio particular:**

1. El lote de terreno singularizado en el preámbulo de este reglamento. -----
2. El subsuelo correspondiente al lote de terreno y todas las instalaciones localizadas en él para los servicios generales del conjunto. -----
3. El sistema general de acueducto desde el punto de conexión a las redes de Aguas de Urabá S.A E.S.P. y hasta la entrada a cada bien de dominio particular. Las redes generales que conducen el agua hasta la entrada al lote, pasan por un predio vecino de propiedad de Comfenalco y las obras civiles correspondientes fueron construidas por cuenta del proyecto Zona Franca Permanente de Urabá. Para garantizar el paso de estas redes por dicho predio su propietario constituyó servidumbre para la conducción de redes de acueducto en favor de Aguas de Urabá S.A. E.S.P. -----
4. La subestación eléctrica y las instalaciones y redes generales de energía desde el punto de conexión a las redes generales de la empresa prestadora del servicio y hasta el punto donde se derivan para cada bien de dominio particular. A esta subestación se conectarán todos los bienes comunes y se podrán conectar todos los bienes de dominio particular que conformen la propiedad horizontal, incluyendo los bienes de dominio particular que se adicionen en el futuro. -----

-----

5. El sistema general de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales o servidas incluyendo la planta de tratamiento y las redes, hasta la entrada a cada bien de dominio particular. -----  
-----
6. El sistema general de alcantarillado de aguas lluvias y las redes, hasta la entrada a cada bien de dominio particular. -----
7. Las instalaciones y ductos generales para las redes de telecomunicaciones desde el punto de conexión a las redes generales de la empresa prestadora del servicio y hasta el punto donde se derivan para cada bien de dominio particular. -----
8. Con la Etapa 3 se entregaron las redes de servicios públicos correspondientes a los bienes de dominio particular y a los bienes comunes que se vincularon a la misma. ----
9. El acceso peatonal y la portería provisionales, con todas sus instalaciones y accesorios. -----
10. La porción de la avenida interior C, que sirve de acceso al conjunto, la porción de la misma vía ubicada entre las manzanas D y E, la porción de la Calle Interior 1 ubicada entre las Manzanas E y F. Las zonas verdes y pisos duros ubicados en la zona de acceso provisional y las zonas verdes contiguas a la manzana D y a la porción de las manzanas E y F; la Avenida Interior B y la porción de la Calle Interior 2, correspondiente a las manzanas E y F. -----  
-----
11. El sistema de alumbrado de las zonas comunes que se entregaron con la Etapa 3.
12. Los parqueaderos comunes ubicados en la vía provisional de acceso y que serán utilizados únicamente por el Usuario Operador de la zona franca para las labores de inspección. Esta utilización exclusiva terminará cuando se entregue el acceso definitivo. -----
13. Las redes generales para el sistema de gas desde el punto de conexión a las redes de la entidad prestadora del servicio y hasta la entrada a cada bien de dominio particular. -----  
-
14. El cerramiento que rodea la Zona Franca. -----

**PARÁGRAFO.** Las áreas destinadas a zonas comunes de la Etapa 3, se describen así:

**ÁREA DESTINADA A ZONAS COMUNES DE LA MANZANA F (VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES).** Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana F de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 7.148 m2. -----  
-----

**ÁREA DESTINADA A ZONAS COMUNES DE LA MANZANA G (VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES).** Un lote de terreno situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), en la manzana F de la Zona Franca Permanente de Urabá, con un área aproximada de 3.415 m2. -----  
-----

**Nota:** Con la ETAPA 3 no se entregaron bienes comunes adscritos a determinados bienes de dominio particular. -----

**Parágrafo Primero Transitorio:** Al adicionar el reglamento con las descripciones de los bienes de dominio particular que integren las futuras etapas, se relacionarán también los bienes comunes que se entreguen con cada una de ellas y se hará su correspondiente clasificación. -----

**Parágrafo Segundo Transitorio:** Teniendo en cuenta que el diseño de las redes de servicios públicos puede sufrir variaciones durante el desarrollo del proyecto, en las adiciones al presente reglamento se podrá aclarar cómo quedan configuradas dichas redes y, determinar en cuál de los grupos de bienes comunes quedan clasificadas. ----  
Cuando se adicione el presente reglamento con las futuras etapas se relacionarán los bienes comunes adscritos a determinados bienes de dominio particular, si es del caso.

**Artículo 10. Bienes comunes esenciales.** Son bienes comunes esenciales los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la Zona Franca, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. -----  
-

En la Zona Franca se reputan bienes comunes esenciales: el terreno sobre o bajo el

cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, las vías interiores, las zonas de circulación indispensables para el aprovechamiento de los bienes privados, los sistemas y las instalaciones generales de servicios públicos. -----  
La Asamblea General decidirá los casos de duda sobre el carácter esencial o no de un bien común. -----

---

**Artículo 11. Desafectación de bienes comunes no esenciales.** Previa autorización de las entidades municipales competentes y de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, podrá desafectar de la calidad de comunes, algunos bienes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica Zona Franca Permanente de Urabá -Propiedad Horizontal. -----

**Parágrafo Primero:** Sobre los bienes privados que surjan como efecto de esta desafectación, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos que no sean contra la ley o contra el derecho ajeno, y estos bienes serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos, el administrador actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de desafectación, y con observancia de las previsiones contenidas en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

**Parágrafo Segundo:** En todo caso, la desafectación de parqueaderos comunes estará condicionada a la reposición de igual número de estacionamientos con la misma destinación, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes en el Municipio de Apartadó. -----

**Parágrafo Tercero:** No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

**Artículo 12. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes.** La

desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, que se hará por medio de escritura pública, con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de propietarios y las aprobaciones que haya sido indispensable obtener, de acuerdo con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el o los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes. -----

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados a la propiedad horizontal, si es del caso. -----

**Artículo 13. 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 parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, no podrán ser objeto 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 este artículo, quedarán obligados a: -----

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien común. --  
-
2. No cambiar la destinación del bien común. -----
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 aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. -----
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo del bien común, cuando la Asamblea General al otorgar dicho uso así lo determine. -----

**Artículo 14. Explotación económica de bienes comunes.** El administrador, previa autorización del Consejo de Administración, podrá entregar en arrendamiento zonas comunes adyacentes a algunos bienes privados, a los propietarios o usuarios de estos bienes, cuando no se afecten las zonas de circulación indispensables para el aprovechamiento de los bienes de dominio particular, ni las estructuras, ni la visibilidad de los bienes privados, ni el funcionamiento normal de la Zona Franca, ni contravenga disposiciones urbanísticas y ambientales.-----

El administrador podrá permitir la construcción de casetas y cerramientos en estas áreas, siempre y cuando sea para ubicar servicios complementarios que la copropiedad no pueda prestar, como son los servicios de gas GLP, sistemas de aire comprimido, sistemas de aire acondicionado y otros servicios. Estas obras y servicios deben cumplir con las normas constructivas, técnicas y de seguridad que las reglamentan. -----

Para dar la autorización el Administrador exigirá los estudios técnicos respectivos y un seguro de responsabilidad civil extracontractual por el monto que éste determine.

En el contrato de arrendamiento que se celebre con el propietario o usuario se especificará claramente, que el arrendatario asume todos los riesgos que se derivan de las adecuaciones que se hagan o equipos que se instalen en la zona arrendada y que por lo tanto la propiedad horizontal queda exonerada de cualquier responsabilidad civil y extracontractual que se pueda derivar de la operación de los elementos y equipos que específicamente se autorice instalar en la respectiva zona común. Igualmente deberá incluir en el contrato las cláusulas que garanticen su adecuado mantenimiento y restitución en el estado en que le fueron entregadas. -----

Los ingresos que por estos conceptos se generen serán de la persona jurídica y estarán destinados a sufragar los gastos correspondientes al módulo A. -----

**Artículo 15. Sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes.** Antes de la entrega de otra etapa, el sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes, será por cuenta de los propietarios de los bienes de dominio particular de las etapas 1, 2 y 3, de acuerdo con los coeficientes transitorios de copropiedad que se establecen más adelante. (Módulo A). Esto porque antes de la entrega de otra etapa los porcentajes de contribución en

gastos correspondientes a los módulos A y B, son los mismos para los bienes de dominio particular de las etapas 1, 2 y 3. -----

-----

El sostenimiento, reparación y reposición de los muros, las puertas exteriores, vidrios y techos de la oficina, de la clínica, de las bodegas ya construidas, y de las futuras bodegas, serán por cuenta de los respectivos propietarios. -----

El sostenimiento, reparación y reposición de los muros medianeros entre bodegas contiguas, si los hubiere, serán por cuenta de los respectivos propietarios. -----

**Parágrafo Primero Transitorio.** En el evento de que la portería que se entregó con la ETAPA 1 y que hoy tiene el carácter de provisional, en un futuro se destine exclusivamente al ingreso de vehículos y personas que tienen como destino la clínica, los costos que se generen por contratación de personal, adecuaciones, mejoras y el almacenamiento de dicha portería, serán por cuenta del propietario de la clínica.

En el evento de que el propietario de la clínica requiera instalar una portería adicional para su funcionamiento, todos los costos que ésta genere y los relacionados con los accesos vehiculares y peatonales a su servicio, serán por cuenta del propietario de la clínica.

**Parágrafo Segundo Transitorio:** En cada una de las adiciones al Reglamento de Propiedad Horizontal se establecerá la forma como se pagarán los gastos de sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes. En la adición de la última etapa se establecerá la forma definitiva como se pagarán los gastos de sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes. -----

**Artículo 16. Bienes comunes de dotación.** Dentro de los bienes comunes antes enunciados, existen bienes que constituyen la dotación general del conjunto y son todos aquellos que, aunque muebles por naturaleza, están incorporados al mismo, afectados al servicio común y son necesarios para su normal funcionamiento. Estos bienes pueden ser enajenados para efectos de su reemplazo o sustitución en razón de desperfectos o de reformas necesarias para su mejor funcionamiento, mediante decisión tomada por los órganos de administración de la persona jurídica, de acuerdo con sus respectivas atribuciones y competencias. -----

**Artículo 17. Unión de bienes de dominio particular.** En caso de que una persona

natural o jurídica, adquiera el dominio de dos o más bienes de dominio particular contiguos, podrá unirlos físicamente, previo el visto bueno del administrador, quien sólo podrá negarlo por razones técnicas, dentro del mes siguiente a la fecha de recibo de la solicitud escrita. Si el administrador no se pronuncia en el plazo anotado se entenderá que se puede hacer la unión de los bienes de dominio particular. -----

-----

Para otorgar el visto bueno, el administrador deberá observar que de acuerdo con los planos, no se afecte la estructura de las edificaciones ni la seguridad y solidez de la construcción. -----

Una vez otorgada la autorización, el administrador deberá conocer la naturaleza de los trabajos y determinará las horas en que sea posible su realización. -----

**Parágrafo Primero:** En el evento previsto en este artículo, el coeficiente de copropiedad del bien de dominio particular resultante, será la suma de los coeficientes de copropiedad asignados a cada uno de los inmuebles unidos. -----

**Parágrafo Segundo:** En caso de que los bienes de dominio particular unidos sean divididos nuevamente, dicha división deberá ser igual a la conformación anterior de los inmuebles unidos. El respectivo proyecto de división deberá ser aprobado por el administrador. -----

**Parágrafo Tercero:** En el evento de que un mismo propietario de varios bienes privados contiguos decida englobarlos jurídicamente en un solo inmueble, deberá someter el proyecto de englobe a consideración de la Asamblea General de propietarios, órgano que aprobará la respectiva reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal. Los gastos derivados de dicho englobe estarán a cargo del propietario interesado en la reforma-----.

**Artículo 18. División de bienes de dominio particular.** Para la división jurídica de un bien de dominio particular en dos o más bienes privados independientes, con el fin de poderlos enajenar separadamente, y que se encuentren por fuera de lo previsto en el artículo anterior, su propietario se deberá sujetar al siguiente procedimiento: -----

----1. Presentará al Usuario Operador el proyecto de división, con los planos y diseños arquitectónicos correspondientes y las modificaciones necesarias en los servicios de

energía, acueducto, sanitarios, etc. y los linderos de los bienes divididos, con sus respectivas áreas. -----

1. Presentará un proyecto de modificación al presente reglamento con la subdivisión del coeficiente de copropiedad y de los módulos de gastos que antes correspondían al bien de dominio particular que se divide, entre los inmuebles resultantes. La suma de los nuevos porcentajes y módulos será igual a los asignados al bien de dominio particular antes de su división. -----

2. Recibidos los documentos anteriores y la solicitud escrita correspondiente, el Usuario Operador estudiará el proyecto de división y una vez lo apruebe, lo someterá a la aprobación de la Asamblea de Propietarios. Obtenida la aprobación de la Asamblea y la aprobación de la autoridad competente, se elevará a escritura pública la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal. La totalidad de los gastos que se ocasionen por esta reforma, serán por cuenta del propietario interesado. -----

**Parágrafo:** En el evento de que la división propuesta sea solamente física, o sea que no implique una reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal, bastará la autorización otorgada por el Consejo de Administración previo visto bueno del Usuario Operador y de la autoridad urbanística competente. -----

**Artículo 19. Norma de interpretación.** Se consideran en general como bienes comunes, todas aquellas zonas sobre las cuales ninguno de los propietarios puede invocar derecho exclusivo, por no haberle sido enajenadas de manera expresa, por escritura pública, con el carácter de bien de dominio particular. -----

## **CAPÍTULO V**

### **DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y DE LA CONTRIBUCIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES**

**Artículo 20. Coeficientes de copropiedad.** Sobre los bienes comunes, cada propietario tiene derechos en proporción a un índice que establece la participación porcentual que le corresponde a su bien de dominio particular en dichos bienes, derechos que son inseparables del dominio, uso y goce del respectivo bien privado y que por lo tanto no se pueden enajenar separadamente. -----

Este coeficiente, además de fijar la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes, se utilizará para

determinar el número de votos que le corresponde a cada propietario en la Asamblea General, para dividir el pago de los seguros obligatorios contra incendio y terremoto de las zonas comunes adscritas a todos los bienes de dominio particular, y para efectos de la reconstrucción total o parcial de dichas zonas comunes. -----  
-----

**Parágrafo Transitorio:** Los porcentajes de copropiedad que aparecen listados en este reglamento son transitorios, por cuanto en cada nueva adición al mismo se recalcarán, para incluir los bienes de dominio particular que integren cada nueva etapa. -----

Los coeficientes de copropiedad determinarán además los votos que corresponden a los propietarios de las etapas 1, 2 y 3 en las asambleas que se celebren antes de la entrega de futuras etapas. En todo caso se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el párrafo transitorio del artículo 64. -----

**Artículo 21. Determinación de los coeficientes de copropiedad.** Los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, respecto de área total resultante de la suma de las áreas privadas de la Zona Franca.

Las áreas construidas en los pisos superiores y en los mezanines no se tendrán en cuenta para el cálculo de los coeficientes de copropiedad. -----

**Parágrafo Transitorio:** Teniendo en cuenta que en las futuras etapas se pueden delimitar otros bienes de dominio particular con destinaciones diferentes, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO LOTE ZONA FRANCA DE URABÁ y/o el propietario del lote de mayor extensión que hoy integra la Zona Franca Permanente de Urabá, al momento de futuras anexiones, se reservan el derecho de determinar los nuevos porcentajes de participación de acuerdo con la inclusión de nuevas áreas de dominio particular que se conformen en la Zona Franca según la escritura correspondiente. -----

**Artículo 22. Cuadro de porcentajes.** Los coeficientes transitorios de copropiedad para los bienes de dominio particular de las etapas 1, 2 y 3, calculados de acuerdo con el artículo anterior son los siguientes: -----

INMUEBLE	NOMENCLATURA	ÁREA PRIVADA	
		M2	%
Oficina	O-101	120	0,1612%
Lote	D-101	2.304	3,0952%
Lote	D-102	2.304	3,0952%
Lote	D-103	2.304	3,0952%
Lote	D-104	2.304	3,0952%
Lote	D-105	2.304	3,0952%
Lote	D-106	2.304	3,0952%
Lote	D-107	2.304	3,0952%
Lote	D-108	2.304	3,0952%
Lote	D-109	2.304	3,0952%
Lote	D-110	2.304	3,0952%
Lote	D-111	2.304	3,0952%
Lote	E-101A	373,2	0,5014%
Lote	E-101B	427,6	0,5744%
Lote	E-101C	435,2	0,5846%
Lote	E-102	1.068	1,4348%
Lote	E-103	1.152	1,5476%
Lote	E-104	1.152	1,5476%
Lote	E-105	1.152	1,5476%
Lote	E-106	1.152	1,5476%
Lote	E-107	1.152	1,5476%
Lote	E-108	1.152	1,5476%
Lote	E-109	1.152	1,5476%
Lote	E-110	1.152	1,5476%
Lote	E-111	1.152	1,5476%
Lote Clínica	C-101	11.036	14,8258%
Lote	F-101	1.152	1,5476%
Lote	F-102	1.152	1,5476%
Lote	F-103	1.152	1,5476%
Lote	F-104	1.152	1,5476%
Lote	F-105	1.152	1,5476%
Lote	F-106	1.152	1,5476%
Lote	F-107	1.152	1,5476%
Lote	F-108	1.152	1,5476%
Lote	F-109	1.152	1,5476%
Lote	F-110	1.152	1,5476%
Lote	F-111	1.152	1,5476%
Lote	G-101	1.950	2,6196%
Lote	G-102	1.589	2,1347%
Lote	G-103	1.226	1,6470%
Lote	G-104	1.001	1,3447%

Lote	G-105	1.068	1,4348%
Lote	G-106	1.240	1,6658%
Lote	G-107	649	0,8719%
Lote	G-108	636	0,8544%
Lote	G-109	563	0,7563%
Lote	G-110	486	0,6529%
Lote	G-111	418	0,5615%
Lote	G-112	376	0,5051%
Lote	G-113	336	0,4514%
Lote	G-114	332	0,4460%
Lote	G-115	352	0,4729%
Lote	G-116	372	0,4997%
TOTAL GENERAL		74.438	100%

**Artículo 23. Modificación de los coeficientes de copropiedad.** La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, podrá autorizar reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal relacionadas con la modificación de los coeficientes de copropiedad, en los siguientes eventos: -----

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos. ----
2. Cuando se adicionen nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen a la propiedad horizontal. -----
3. Cuando alguno o algunos de los bienes privados pasen a ser bienes comunes.
4. Cuando se extinga parcialmente la propiedad horizontal. -----
5. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. -----

**Parágrafo:** Las modificaciones de los coeficientes de copropiedad transitorios producto de la adición de otra etapa, no requerirán la autorización de la Asamblea de Propietarios, de acuerdo con lo previsto en este reglamento. -----

**Artículo 24. Invariabilidad de los coeficientes definitivos de copropiedad.** Los coeficientes definitivos de copropiedad y de participación en gastos no sufrirán alteración por los cambios que se presenten en el valor comercial o catastral de los bienes de dominio particular. -----

**Artículo 25. Inseparabilidad.** Los derechos que corresponden a cada propietario en

los bienes comunes, son inseparables del dominio de su respectivo bien de dominio particular. Por lo tanto, en la enajenación, gravamen o embargo de un bien de dominio particular, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse dichos actos con relación a los bienes comunes, separadamente de los bienes privados o de dominio particular. -----

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES**

**Artículo 26. Presupuesto.** El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así:

1. Cada año, el administrador, de acuerdo con el Consejo de Administración, elaborará un presupuesto de gastos e ingresos, calculando el valor probable de las expensas que se hayan de causar en el ejercicio siguiente, en lo relativo al régimen de la propiedad horizontal propiamente dicho; el monto de los gastos se dividirá entre los propietarios, teniendo en cuenta lo dispuesto en los Capítulos IV y V de este reglamento.-----

En el presupuesto deberán aparecer claramente diferenciados en capítulos distintos, los ingresos y los gastos correspondientes a cada módulo de contribución. Los recursos de cada módulo de contribución sólo podrán sufragar las obligaciones inherentes a su destinación específica. -----

Copia del presupuesto elaborado será entregada a cada uno de los propietarios o fijado en sitio visible del conjunto, por lo menos quince (15) días antes de la fecha en que se ha de reunir la asamblea en sesión ordinaria. -----

2. La asamblea en su reunión ordinaria anual, que deberá celebrarse dentro los tres primeros meses del año, discutirá y aprobará el presupuesto definitivo, aprobación que requiere la mitad más uno de los coeficientes representados en la reunión. -----

3. Una vez aprobado el presupuesto los propietarios quedan obligados a pagar lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación; el pago se hará por cuotas mensuales anticipadas o por los períodos que para cada ejercicio anual fije la misma asamblea, con base en iniciativa exclusiva del administrador. -----

-

3. El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del día 1º del mes siguiente al

de su aprobación y hasta la fecha en que entre a regir el nuevo presupuesto. -----

No obstante lo anterior, las cuotas mensuales entre el 1º de enero y la fecha en que entre a regir el nuevo presupuesto, se aumentarán en un porcentaje igual al incremento del salario mínimo legal establecido por el Gobierno Nacional en el respectivo año. ----

4. Si transcurriere el mes de marzo sin que la Asamblea General se haya reunido, no obstante haber sido debidamente convocada, o si celebrada no se aprobó presupuesto alguno, y hasta tanto la asamblea decida lo pertinente, el presupuesto elaborado por la administración tendrá vigencia provisional; por lo tanto, todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus respectivas cuotas anticipadas, según la liquidación que haga el administrador. -----

5. Las contribuciones a las cuales sean obligados los propietarios, en virtud de decisiones válidas de la asamblea con las formalidades previstas en este reglamento, serán exigibles por la vía ejecutiva. -----

6. Al elaborar el presupuesto de gastos, se deberán tener en cuenta las reservas para el pago de las prestaciones sociales de los empleados de la propiedad horizontal y las reservas que se consideren prudentes para atender el pago de obligaciones futuras. Igualmente se deberá tener en cuenta lo dispuesto en este reglamento sobre el fondo de imprevistos. -----

**Parágrafo Transitorio.** Mientras se adiciona el presente reglamento, lo dispuesto en el presente artículo se aplicará a las etapas 1, 2 y 3 y los gastos se distribuirán entre los propietarios de acuerdo con lo dispuesto en el presente reglamento. -----

-

Por lo tanto ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso Lote Zona Franca de Urabá no tendrá obligación de contribuir en los gastos de la propiedad horizontal por los bienes de dominio particular que se encuentren a su nombre, y que no hayan sido anexados a la Propiedad Horizontal (futuras etapas). ----

-----

En cada una de las adiciones al presente reglamento se establecerá la forma como

entrarán a contribuir los bienes de dominio particular que se entreguen con cada nueva etapa. -----  
-----

**Artículo 27. Participación en las expensas comunes.** Los propietarios de los bienes de dominio particular están obligados a contribuir al pago de las expensas comunes necesarias. -----  
-----

Se entiende por expensas comunes necesarias las erogaciones causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la Zona Franca. 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 esenciales relacionados con éstos. -----  
-----

Dichas expensas serán cubiertas por los propietarios de acuerdo con lo dispuesto en el presente reglamento y en sus futuras adiciones. -----  
-

Los propietarios deberán contribuir también al pago de las demás expensas comunes que sean decretadas válidamente por la Asamblea General. -----

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

**Artículo 28. Solidaridad en el pago de las cuotas.** Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas ordinarias y extraordinarias correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros en la proporción que les corresponda. -----  
-----

El propietario de un bien de dominio particular y su tenedor a cualquier título son solidariamente responsables en el pago de las expensas o cuotas comunes

ordinarias.

Los titulares de la plena o nuda propiedad de cada bien de dominio privado y los usufructuarios y usuarios de los mismos, a cualquier título, serán codeudores solidarios de las cuotas de administración de la propiedad horizontal que se cobren por cualquier concepto por razón del bien, y de sus intereses y demás accesorios.

Así mismo, todo adquirente a cualquier título de la plena o nuda propiedad sobre un bien de dominio privado que forme parte de la propiedad horizontal, y todo nuevo usufructuario o usuario de dicho bien, a cualquier título, responderá solidariamente con los titulares anteriores de esos derechos, por el pago de las sumas de dinero debidas en la fecha de su adquisición, o en la fecha de iniciarse su calidad de usuario del bien, según el caso, por concepto de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración y sus accesorios, tales como intereses, costas, gastos de cobranza, etc.-----

**Artículo 29. Déficit presupuestal.** Si los ingresos presupuestados resultaren insuficientes, el administrador podrá convocar a una asamblea extraordinaria de propietarios para que autorice los reajustes presupuestales necesarios y el incremento en las cuotas ordinarias que conllevan dichos reajustes. -----

**Artículo 30. 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 dichas cuotas. 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. -----

**Artículo 31. Incumplimiento en el pago de las expensas.** El retardo en el pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a 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 lugares de la Zona Franca donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido

conocimiento por parte de los propietarios. -----

Cuando exista mora en el pago de las cuotas, la lista de los propietarios morosos se deberá incluir en la convocatoria y en las actas de las asambleas. -----

Igualmente, la mora en el pago de las expensas comunes dará lugar a la suspensión de algunos servicios comunes no esenciales, a criterio del Consejo de Administración.

**Artículo 32. Proceso ejecutivo.** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, el juez competente sólo podrá exigir como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación legal de la persona jurídica demandante y el de la 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, de la parte pertinente del reglamento o del acta de la asamblea en donde se 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:** Serán por cuenta del propietario moroso en el pago, los gastos extrajudiciales y judiciales que ocasionaren la cobranza y los honorarios de abogado.

**Artículo 33. Imputación de pagos.** Los pagos hechos por los propietarios se aplicarán en su orden a la cancelación de las deudas por los siguientes conceptos: ---

- a. Costas y gastos de cobranza. -----
- b. Intereses de mora. -----
- c. Sanciones o multas. -----
- d. Cuotas extraordinarias. -----
- e. Cuotas ordinarias. -----

**Artículo 34. Reparaciones.** El sostenimiento y las reparaciones y reposiciones que sean necesarios en cada bien de dominio particular, incluido lo relativo a las puertas

exteriores, vidrios y techos y a las redes de servicios públicos ubicadas en su bien de dominio particular, serán por cuenta del respectivo dueño. -----

Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en su bien de dominio particular, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar deterioro en la presentación de la Zona Franca o perjuicio a los demás propietarios de los bienes de dominio particular. -

-----

Si por no realizar oportunamente las reparaciones mencionadas, se disminuyere el valor de la Zona Franca o se ocasionaren graves molestias a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio. -----

**Artículo 35. Impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos.** Los impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos correspondientes a cada bien de dominio particular, serán por cuenta del respectivo propietario como si se tratara de predios aislados. -----

Los impuestos, tasas y contribuciones que graven la totalidad del conjunto y el pago de las cuentas de los contadores de energía, acueducto y telecomunicaciones para las zonas comunes, serán por cuenta de todos los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en el presente reglamento. -----

Los propietarios de cada bien de dominio particular deberán instalar sus propios contadores de acueducto, energía y gas. -----

**Artículo 36. Seguros.** Los bienes comunes deben ser asegurados contra riesgos de incendio y terremoto en cuantía que fijará anualmente la Asamblea de Propietarios, teniendo en cuenta su valor real. -----

Si la asamblea omitiere dicha fijación, lo hará el Consejo de Administración. Si el consejo incurriere también en esa omisión, el administrador cuidará siempre de renovar los seguros, en cuantía suficiente para que a cargo de los propietarios no haya ninguna cuota de coaseguro y quede a cargo de la compañía aseguradora la indemnización de la totalidad del siniestro, por no presentar situación de infraseguro, en cuanto ello fuere posible. -----

Al pago de las primas anuales de los seguros contra incendio y terremoto, contribuirán todos los propietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. ---

**Artículo 37. Seguros en bienes de dominio particular.** Los propietarios de los

bienes de dominio particular están obligados a contratar y mantener vigentes seguros contra los riesgos de incendio y terremoto sobre sus bienes de dominio particular, por un valor que permita su reconstrucción, en caso de siniestro.

Los propietarios de los lotes destinados a la construcción de bodegas deberán contratar dichos seguros cuando construyan en sus lotes. Los seguros de las construcciones deberán incluir la estructura, las fachadas y los techos. -----  
-----

El administrador podrá exigir a los propietarios copia de las respectivas pólizas. -----

## **CAPÍTULO VII**

### **DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES**

#### **A LOS PROPIETARIOS**

**Artículo 38. Derechos de los propietarios.** Los propietarios de los bienes de dominio particular en la Zona Franca Permanente de Urabá- Propiedad horizontal tienen los siguientes derechos: -----

1. Poseer, disfrutar y disponer de los bienes de dominio particular de acuerdo con la ley, con este reglamento y con las normas sobre funcionamiento de las Zonas Francas permanentes. -----  
-

2. Enajenar y gravar los bienes de dominio particular y entregar su tenencia a cualquier título, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, con las limitaciones propias del régimen de las Zonas Francas Permanentes, en los bienes de dominio particular sujetos a dicho régimen. -----

3. Todo propietario puede intervenir en el gobierno de la propiedad horizontal y al efecto tiene los siguientes derechos: -----

a. A participar con voz y voto en la Asamblea General de propietarios. -----

b. A elevar peticiones o quejas ante el administrador y en subsidio ante el Consejo de Administración. -----

c. A recurrir en los casos pertinentes, ante los organismos de solución de conflictos en la forma prevista en este reglamento. -----

-

d. A ser elegido para cualquiera de los cargos de la propiedad horizontal, si estuviere a paz y salvo con ésta. -----

4. Servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás ocupantes. -----

5. Solicitar a la administración la convocatoria de la Asamblea General de propietarios a reunión extraordinaria, cuando lo estimen conveniente o necesario, en la forma prevista en este reglamento. -----

6. Cada propietario tiene el derecho a ejercer inspección y vigilancia sobre los libros de la propiedad horizontal, personalmente o por conducto de un representante o mandatario suyo, en cualquier época; para tal efecto se pondrá en contacto con el administrador o con el Consejo de Administración. ---

7. Impugnar las decisiones de la Asamblea de Propietarios contrarias a la ley o tomadas en contravención a los procedimientos reglamentarios vigentes; y las decisiones del administrador o del Consejo de Administración contrarias a la ley, al reglamento o a las determinaciones de la asamblea. -----

8. Solicitar al administrador que adopte las medidas necesarias para hacer cesar cualquier acto o hecho que perturbe el ejercicio legítimo de sus derechos. -----

-

9. Participar en el patrimonio de la persona jurídica a prorrata de los coeficientes de copropiedad. -----

10. Gozar de los servicios generales de aseo, recolección de basuras, celaduría, etc. El ejercicio de estos derechos se hará de manera que se respeten los derechos de las demás personas y de acuerdo con el presente reglamento y las normas de convivencia que expidan la asamblea y el Consejo de Administración. -----

**Artículo 39. Limitaciones.** Cada propietario podrá ejercer sobre su bien el derecho de dominio que sobre él tiene, en todas sus formas y manifestaciones, pero con las limitaciones establecidas en este reglamento y en las normas legales que regulan la propiedad horizontal y el régimen de las Zonas Francas Permanentes, en los bienes de dominio particular sujetos a dicho régimen. -----

También estarán sometidos a las limitaciones legales y reglamentarias en cuanto al

uso y goce de los bienes de dominio particular los usuarios o tenedores de los mismos a cualquier título. -----

Constituye una especial limitación al uso de los bienes de dominio particular sujetos al régimen de zona franca el hecho de que ellos solo podrán ser usados por su propietario, o por la persona natural o jurídica a la cual conceda éste su uso, bajo la condición de que la respectiva persona o entidad sea vinculada como usuario calificado, industrial, comercial o de servicios de la Zona Franca Permanente de Urabá, con estricta sujeción a las normas legales que rigen la materia. -----

Así mismo, se establece como limitación al uso de los bienes de dominio particular sujetos al régimen de la Zona Franca, la restricción consistente en que en cada uno de tales bienes no podrá instalarse ni operar más de un usuario industrial, comercial o de servicios debidamente autorizado por el Usuario Operador, salvo que se haya dividido físicamente el bien, de acuerdo con lo previsto en este reglamento. -----

-----

**Artículo 40. Uso de áreas y servicios comunes.** Los propietarios, poseedores, tenedores a cualquier título y ocupantes de los bienes de dominio particular que conforman la Zona Franca, así como los trabajadores o dependientes de cualquiera de los propietarios y aún los visitantes, podrán servirse de los bienes comunes, siempre y cuando los utilicen según su naturaleza o destino ordinario, con el cuidado y moderación necesarios, tendiendo a no privar del disfrute a los demás, ni a perturbar a éstos en el uso legítimo de los mismos, y teniendo en cuenta que el destino ordinario de los bienes comunes es facilitar a cada propietario el ejercicio de sus prerrogativas como dueño de los respectivos bienes de dominio particular. -----

-----

**Artículo 41. Obligaciones.** Son obligaciones de los propietarios: -----

1. Cumplir el presente reglamento, las normas de convivencia y seguridad que se expidan por los órganos de administración y, las normas ambientales. -----
2. Destinar los lotes que se entregan con las etapas 1, 2 y 3 a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y de servicios y actividades complementarias, el lote C-101 a clínica prestadora de servicios de salud, y la oficina a sede administrativa o sucursal de empresas o entidades, al ejercicio de

profesiones liberales o despacho profesional. -----

-----  
 La destinación específica de cada bodega deberá cumplir con las normas que regulan el funcionamiento de las Zonas Francas Permanentes, y deberá ser aprobada por el Usuario Operador de la Zona Franca. -----

**Parágrafo:** La destinación de los nuevos bienes de dominio particular que surjan en las adiciones al presente reglamento se anotará en la escritura pública en la que aparezcan delimitados como bienes de dominio particular. -----

3. Contribuir a las expensas comunes en la proporción y términos que se establecen en el presente reglamento y en sus adiciones. -----

4. Pagar puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que decreta la Asamblea de Propietarios y las multas que le sean impuestas por el Consejo de Administración. -----

Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente reglamento, aduciendo la no utilización efectiva de un determinado bien o servicio común, o que no recibe beneficio de él, o que tiene servicios propios de la misma o similar naturaleza; o el abandono o desocupación de su bien de dominio particular, o su entrega a un tercero a título de tenencia. -----

5. Efectuar las reparaciones necesarias para la conservación y utilización de su bien de dominio particular, especialmente en lo que se refiere a redes domiciliarias de acueducto, energía eléctrica y a la disposición de aguas lluvias o residuales. Si por no efectuar oportunamente las reparaciones necesarias se causan molestias o perjuicios a otros propietarios o usuarios, el infractor será responsable de tales omisiones. -----

6. Permitir la entrada a su bien privado, al administrador, o al personal encargado por éste para hacer las inspecciones que se consideren necesarias o realizar trabajos en beneficio de la propiedad horizontal o de otros propietarios. -----

-----  
 7. Poner el máximo cuidado 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 los mismos. -----

8. Notificar por escrito al administrador, dentro de los cinco días siguientes a la

adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, domicilio, dirección y teléfono lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. Además debe mantener informada a la administración sobre su dirección, sobre la utilización que se le está dando al bien de dominio particular, y sobre las personas que lo ocupen en calidad de cesionarios, usuarios o inquilinos, suministrando los documentos e información necesarios para la anotación en el libro de registro de propietarios y usuarios. -----

9. Solicitar al administrador un paz y salvo por las contribuciones a las expensas comunes, cuando pretenda enajenar su bien de dominio particular. -----

10. Asistir a la Asamblea de Propietarios o nombrar un apoderado en caso de que no pueda concurrir y asistir a toda reunión que con carácter general se convoque, para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de todos los propietarios. La no asistencia injustificada a las asambleas de propietarios se considera una violación al reglamento de propiedad horizontal y dará lugar a las sanciones previstas en el presente reglamento. -----

11. Concurrir a las citaciones que le haga el Consejo de Administración. -----

12. Mantener asegurados los bienes de dominio particular contra los riesgos de incendio y terremoto, por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, y mantener dentro de ellos al menos un extintor de incendio en perfectas condiciones de funcionamiento. -----

13. Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso y goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento y los demás que se hallen vigentes en la propiedad horizontal y en la Zona Franca, si es del caso. Sin embargo, esto registrará de todos modos, conforme a la ley y al presente reglamento, aunque el mencionado pacto no sea celebrado. -----

14. Responder solidariamente ante la propiedad horizontal, por los daños y perjuicios que ocasionen los tenedores, arrendatarios, usuarios y usufructuarios de los bienes de dominio particular. -----

---

15. Atender las recomendaciones que haga el administrador, relacionadas con las medidas de seguridad que deben adoptarse para evitar todo hecho que pueda producir daño a cualquier persona o propiedad. La responsabilidad en esta materia, será siempre sin embargo, exclusiva de cada propietario y usuario, sin que la propiedad horizontal o el administrador queden obligados en ningún caso a responder por tales daños, de llegar a producirse. -----

-----

16. Pagar las primas de seguros correspondientes. -----

17. Responder solidariamente con los tenedores, arrendatarios, usuarios y usufructuarios de sus bienes de dominio particular por todos los perjuicios ocasionados por dichas personas a otros propietarios o usuarios, o a terceras personas que no tengan el carácter de tales, y tomar los respectivos seguros que amparen esa responsabilidad civil en la forma más amplia posible. -----

-----

**Artículo 42. Prohibiciones.** Quedan expresamente prohibidos los siguientes actos:

1. Obstruir las zonas y vías que sirven para la circulación y las demás zonas comunes, de manera que se dificulte el cómodo acceso de personas o vehículos. -----

-----

2. Usar los mencionados sitios como lugar de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que los haga incómodos o bulliciosos. -----

3. Ningún propietario podrá sacar a las zonas comunes basuras, desperdicios o materiales sobrantes, excepto en las horas de recolección. En caso de reparaciones o reformas tampoco podrán ser utilizadas estas zonas para mezclar o arrumar materiales y efectuar trabajos de cualquier especie. -----

-----

4. Sostener en las paredes, pisos, muros y techos comunes, cargas o pesos excesivos, o introducir maderos o hacer huecos o cavidades en los mismos, o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez y seguridad de estos elementos o afecte la presentación de la Zona Franca. -----

-----

5. Los bienes de dominio particular no se podrán destinar a usos distintos a los previstos en este reglamento y en sus adiciones. -----

6. Ningún propietario o usuario podrá destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. Tampoco podrán los propietarios celebrar contrato alguno sobre dichos bienes, con personas de notoria mala conducta o de vida disoluta o desarreglada. El Consejo de Administración tendrá la facultad de catalogar y sancionar actitudes como las descritas. -----

7. Los propietarios de los bienes de dominio particular no podrán almacenar o conservar en ellos sustancias húmedas, insalubres, explosivas, inflamables o corrosivas en forma tal que conlleve peligro para la seguridad de las construcciones y de los propietarios y en general, no podrán ejecutar acto alguno que directamente perturbe la tranquilidad de los otros propietarios o la salud pública. -----

8. Instalar cualquier maquinaria o equipo susceptible de causar daños a los bienes comunes o a los otros bienes de dominio particular. -----

9. Tampoco podrán los propietarios ni los que a cualquier título ocuparen los bienes de dominio particular, realizar en ellos obras de ampliación o modificación que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del conjunto o disminuyan el aire o la luz de los otros bienes de dominio particular. Excepto en el área de fuelle, en la cual se prohíbe la construcción de cualquier tipo, los propietarios de las bodegas podrán construir dentro de su volumen privado, siempre y cuando estas ampliaciones sean autorizadas por el Usuario Operador de la Zona Franca y por la entidad competente del Municipio de Apartadó. Los impuestos que se generen por dichas ampliaciones serán por cuenta del respectivo propietario. -----

10. Ningún propietario podrá hacer obras que perjudiquen la solidez y seguridad de las construcciones, tales como excavaciones o sótanos. -----

11. No pueden los propietarios introducir modificaciones a las fachadas iniciales, como tampoco pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del conjunto, sin permiso previo del administrador. -----

En el evento de que el administrador niegue la modificación propuesta, el propietario

interesado podrá apelar ante el Consejo de Administración. -----

Se necesitará, además, el permiso de la autoridad municipal competente en los casos en que la modificación propuesta lo requiera. -----

12. Queda prohibido hacer instalaciones eléctricas provisionales o utilizar las permanentes en forma tal que implique riesgo de incendio. -----

**Parágrafo:** Para ampliar la capacidad instalada en cada bodega se deberá tener en cuenta la capacidad general de la Zona Franca y se deberá consultar con la Empresa prestadora del servicio. -----

**Artículo 43. Normas para la construcción de bodegas.** -----

La construcción de las bodegas deberá sujetarse a las siguientes reglas: -----

1. Sobre cada uno de los lotes se puede levantar la bodega que el propietario del lote prefiera, siempre y cuando los planos arquitectónicos sean aprobados por el administrador de la copropiedad y las autoridades municipales competentes y sus áreas se ajusten a las que aparecen en la descripción del respectivo lote. -----

Para efectos de la aprobación del administrador, el propietario interesado deberá presentar todos los planos estructurales y arquitectónicos, incluyendo las fachadas. El administrador al dar su aprobación deberá certificar que las fachadas guardan armonía tanto en la volumetría como en el uso de los materiales, con los parámetros estéticos del conjunto. -----

2. El área de construcción básica se puede ocupar en un 100%. El área de fuelle no puede ser ocupada por construcción alguna -----

3. El propietario de dos o más lotes contiguos podrá construir sobre ellos las respectivas bodegas físicamente integradas. -----

4. La altura máxima de las bodegas y zona de oficinas será la autorizada por la normatividad vigente y las instituciones legales pertinentes.

5. Cada propietario deberá tramitar la licencia de construcción ante la entidad competente del Municipio de Apartadó y deberá respetar las normas vigentes al momento de la construcción. -----

6. Cada propietario deberá obtener de manera particular, en los eventos en que se requieran, los permisos ambientales como concesiones de aguas, emisiones atmosféricas, entre otros y la licencia ambiental, dependiendo de la industria

individual que se proyecte establecer en la bodega. -----

7. Cada construcción deberá contar con su propia estructura, paredes y cimientos, y en ningún caso podrá invadir los lotes colindantes. Sin embargo, los propietarios de lotes contiguos podrán acordar la construcción de muros medianeros entre sus respectivas bodegas. Dichas medianerías se sujetarán a las normas legales vigentes sobre la materia. -----

8. Las edificaciones deberán cumplir con las normas de sismorresistencia que para las construcciones de este tipo expida la autoridad competente. -----

9. La extensión de las redes de acueducto, energía, alcantarillado, gas y telecomunicaciones a cada bien de dominio particular y la instalación de contadores y transformadores serán por cuenta de cada propietario. -----

10. Durante el proceso de construcción no se permitirá la utilización de las calzadas para el depósito y manipulación de los materiales de construcción; para ello sólo se podrá disponer del área del lote incluyendo el área de fuelle, siempre y cuando no se deteriore dicha zona. -----

-

11. Cada propietario deberá acordar con la sociedad ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ S.A.S “USUARIO OPERADOR DE LA ZONA FRANCA” los horarios y condiciones para el acceso de los elementos y personal necesarios para adelantar la construcción en su lote. -----

**Parágrafo:** Antes de iniciar la construcción en su lote el propietario interesado deberá presentar al administrador la correspondiente licencia de construcción y los permisos ambientales que para su caso particular sean necesarios. -----

**Artículo 44. Colocación de avisos.** Los propietarios de las bodegas y la oficina podrán colocar avisos en la fachada de su respectivo bien de dominio particular, con sujeción a las reglas que al respecto disponga el administrador. El sostenimiento de los avisos y los impuestos que éstos generen serán por cuenta del respectivo propietario. -----

**Artículo 45. Uso de parqueaderos.** Son normas de obligatorio cumplimiento en el uso de los parqueaderos, las siguientes: -----

1. Toda persona será responsable por los daños que él, sus dependientes o sus

visitantes, causen a otro vehículo o a una persona, dentro del conjunto. Las diferencias que de esto surjan deberán ser solucionadas ante las autoridades competentes. -----

2. Los vehículos se deberán dejar debidamente cerrados (maleta, portezuelas y vidrios). -----

3. La velocidad para circulación de vehículos deberá ser moderada y deberá ceñirse a lo que al respecto disponga el administrador. -----

4. Cualquier daño causado por un usuario, sus dependientes o sus visitantes a otro vehículo dentro de la Zona Franca, deberá ser reportado al administrador, quien según las circunstancias deberá llamar a las autoridades de tránsito. -----

-----

5. No se podrán hacer reparaciones a los vehículos dentro de la copropiedad, salvo las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a otro sitio para su reparación definitiva. -----

**Artículo 46. Normas sobre uso de la red de alcantarillado, vertimientos líquidos y otras disposiciones ambientales.** -----

El administrador velará porque se dé un manejo eficiente a los sistemas de acueducto y alcantarillado y se cumplan todos los requisitos establecidos en los permisos ambientales que se otorguen a los usuarios de la Zona Franca y dictará normas para el cumplimiento de éstos si fuere necesario. -----

Los usuarios de la Zona Franca deberán cumplir con las siguientes normas ambientales, entre otras: -----

1. **Uso de la red de alcantarillado:** El vertimiento de las aguas residuales o servidas, se sujetará a las siguientes reglas, que podrá modificar el administrador, si es necesario ajustarlas a disposiciones legales o actos de autoridad competente o a la necesidad de atender deberes o responsabilidades que le correspondan dado su carácter de Usuario Operador. -----

-

a. Todos los usuarios deberán verter los desechos líquidos al sistema de alcantarillado, de acuerdo con lo estipulado en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto y el permiso de vertimiento. -----

**b.** El administrador podrá exigir a los usuarios el tratamiento total o parcial de los desechos líquidos, si dichos residuos así lo ameritan, o encargarse directamente de los mismos. En todo caso, todos los usuarios deberán cumplir las normas de vertimiento a un sistema de alcantarillado, según las normas ambientales vigentes. ---  
-----

**c.** Usuario especial del sistema de alcantarillado: Es aquél que vierte a la red de alcantarillado un desecho sólido que contiene sustancias de interés especial o sanitario, según la ley, y que por su naturaleza podría afectar adversamente la red de alcantarillado y/o el sistema de tratamiento de las aguas residuales. -----

**d.** Todo usuario que pretenda verter a la red de alcantarillado un desecho especial, ya sea por su cantidad o calidad, deberá obtener la autorización especial del administrador, quien le solicitará, si así lo amerita, un plan de manejo ambiental en el cual se incluyan las medidas que se deben tomar para que el sistema de alcantarillado o de tratamiento de las aguas residuales no se vean afectados en su funcionamiento y eficiencia.-----

**e.** Con el objeto de vigilar y verificar las descargas al sistema de alcantarillado, el administrador podrá exigir la caracterización de dichos desechos cuando lo crea conveniente. -----  
-

**f.** La empresa que realice modificación de sus instalaciones o de sus procesos productivos y con ello varíe las características de los desechos líquidos en referencia a los inicialmente declarados y autorizados, deberá informar previamente dichos cambios con el fin de que se hagan los ajustes respectivos. -----

**g. Facturación.** El administrador elaborará la facturación correspondiente al servicio de alcantarillado basado en los gastos administrativos, operativos y de mantenimiento en los que incurra por la prestación de dicho servicio únicamente. El valor del servicio de alcantarillado se calculará en relación con el consumo de agua. Mientras el servicio de alcantarillado sea prestado por el administrador se manejará bajo el esquema de “productores marginales o para uso particular”, de acuerdo con la ley de servicios públicos domiciliarios LSPD Ley 142/94. -----

**h. Suspensión del servicio alcantarillado:** La administración podrá suspender la

prestación del servicio de alcantarillado por fuerza mayor o caso fortuito, así como por reparaciones, mantenimiento y ampliación de las redes, o por las causales previstas en los artículos 111 y 114 del Decreto 951 de 1989 del Departamento Nacional de Planeación o de las normas vigentes al respecto. De igual forma, el administrador podrá suspender individualmente el servicio de alcantarillado, cuando el usuario incumpla con sus obligaciones, según lo establecido en la ley de servicios públicos, los decretos reglamentarios y la reglamentación interna que se establezca al efecto. --

-----

**i. Mantenimiento:** El mantenimiento de las instalaciones interiores en los bienes de dominio particular no es responsabilidad de la administración de la Zona Franca Permanente de Urabá-Propiedad Horizontal, pero ésta tiene el derecho de revisar tales instalaciones y de exigir las adecuaciones y reparaciones que estime necesarias para la correcta utilización del servicio. Cada usuario del servicio deberá mantener en buen estado las instalaciones hidrosanitarias internas del bien privado que ocupe y, en consecuencia, la administración no asumirá responsabilidad alguna derivada de modificaciones en ellas. No se permite, la conexión de bajantes y drenajes de aguas lluvias a la red de aguas residuales. -----

**j. Descargas accidentales.** Los usuarios del sistema de alcantarillado que comercialicen, operen o almacenen hidrocarburos o sustancias que puedan causar grave deterioro al sistema de alcantarillado deberán tomar medidas precautelativas para evitar descargas accidentales. Las instalaciones diseñadas con tal propósito deberán ser construidas, mantenidas y operadas por los propietarios o usuarios de los bienes de dominio particular. -----

Ningún usuario podrá descargar sus aguas residuales a la red de alcantarillado hasta tanto haya adecuado las instalaciones e implementado los procedimientos para la prevención de las descargas accidentales. -----

La revisión y aprobación de los planos de las instalaciones y procedimientos diseñados para la prevención de las descargas accidentales corresponderá al administrador-operador de la Zona Franca. -----

En el evento de que se presente una descarga accidental, el usuario deberá informar inmediatamente de su ocurrencia, y habrá de tomar las medidas necesarias para

remediar las consecuencias de la descarga y restituir las cosas al estado anterior. Además, el propietario y el usuario del respectivo bien privado responderán solidariamente por todos los perjuicios causados por razón de la descarga ocurrida.

**K. Tratamiento de vertimientos.** Los propietarios y usuarios llevarán a cabo un tratamiento de los residuos, para evitar principalmente la obstrucción y corrosión de las tuberías, explosiones, riesgos a los trabajadores que revisan el alcantarillado y efectos adversos a los procesos y equipos de la planta de tratamiento de aguas residuales. ---

**I. Caudales límites de las descargas.** En casos de variaciones, extremos muy altos o flujos intermitentes superiores a la capacidad de la red, la industria deberá implementar las medidas necesarias para ajustar sus descargas a lo requerido. -----

**m. Descargas prohibidas.** Se prohíbe la utilización de aguas del acueducto y de aguas lluvias con el propósito de diluir los vertimientos, con anterioridad a la entrega al sistema de alcantarillado. -----

Se prohíbe la descarga al sistema de alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan: -----

-Sólidos, líquidos o gases que por razón de su naturaleza o cantidad, bien sea solos o por interacción con otras sustancias, produzcan los siguientes efectos: peligro de explosión o incendios; olores que ocasionen malestar público o que impidan las labores del personal de mantenimiento; deterioro de las tuberías que hacen parte de la red de alcantarillado; efectos inhibitorios que puedan alterar los procesos biológicos del sistema de tratamiento establecido. -----

-Sólidos flotantes, materiales fibrosos tales como cerdas, plumas, fibras de la industria textil, fibras de madera, arena y en general, todos aquellos materiales que puedan clasificarse como basura y que puedan disponerse como residuo sólido o que puedan causar obstrucción al flujo en el alcantarillado. -----

-Lodos, sedimentos y sustancias producidas y originadas en equipos de control de contaminación ambiental tales como cenizas y otros materiales semejantes. -----

-Se prohíbe todo vertimiento de residuos líquidos a las calles, calzadas y canales o sistemas de alcantarillado para aguas lluvias. -----

-Elementos o compuestos provenientes de carrotanques, contenedores o cualquier

otro tipo de recipiente similar. -----

**n. Parámetros de interés especial.** -----

Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBO) y sólidos suspendidos. Respecto de las concentraciones de DBO y sólidos suspendidos en redes de alcantarillado y plantas de tratamiento, el administrador analizará cada descarga potencial de agua residual al sistema de colección y tratamiento y según la capacidad de arrastre de los alcantarillados y la capacidad de la planta de tratamiento, decidirá si las acepta directamente o no. -----

Grasas y/o aceites. Las concentraciones de grasas y/o aceites totales no deberán ser superiores a 100mg/l. Si éstas son mayores, se deberá construir una trampa de grasas o un sistema equivalente aprobado previamente por el administrador. -----

Materiales gruesos o basuras. No se recibirán en ningún sistema de alcantarillado las basuras o sus constituyentes; desperdicios, trapos, sobrantes de construcción, barrido de calles, cenizas, arenas, etc. -----

Materiales tóxicos. El administrador controlará las concentraciones de materiales tóxicos en el sistema de alcantarillado de aguas residuales para evitar interferencias con los tratamientos. El administrador analizará las características de los vertimientos industriales y según las concentraciones permisibles en los sistemas de tratamiento y teniendo en cuenta la mezcla de las aguas residuales de todos sus usuarios, exigirá, de ser necesario, la remoción de materiales tóxicos hasta niveles aceptables. -----

Entre los compuestos que serán controlados en el sistema de recolección y tratamiento están: arsénico, cadmio, cromo, cobre, níquel, mercurio, plomo y cianuro. Si el administrador lo considera necesario, solicitará la caracterización de otros compuestos tóxicos. -----

pH. El pH no deberá ser inferior a 5.0 ni superior a 9.0. Cada caso será analizado individualmente para contemplar los efectos benéficos de la dilución y neutralización por las aguas residuales de la red receptora. -----

Sólidos sedimentables. Los sólidos sedimentables no deberán ser superiores a 10 ml/l.- Temperatura. La temperatura no deberá ser superior a 65 grados centígrados. --

-----

**2. Normas sobre desechos sólidos.** Los desechos sólidos generados dentro de la copropiedad serán manejados de acuerdo con la legislación vigente, Decreto 605 de 1996 del Ministerio del Medio Ambiente o los decretos que lo deroguen o modifiquen. El manejo de los desechos sólidos especiales o los que generen sobrecostos para su recolección, transporte, tratamiento o disposición final, será de responsabilidad del usuario generador. Se entiende por sobrecosto, los costos adicionales a los generados por el normal servicio de recolección, transporte y disposición final que presta la empresa prestadora de servicios públicos de aseo a las diferentes empresas ubicadas dentro de la Zona Franca, según lo estipule dicha entidad. Así mismo, es responsabilidad del usuario generador, el manejo que se debe dar para retirar de la copropiedad el desecho que por su naturaleza requiera de trámites de nacionalización o legalización. -----

El administrador será quien coordine la contratación de la empresa prestadora del servicio de aseo para la propiedad horizontal y las empresas localizadas dentro de ella, las cuales deberán firmar un contrato de condiciones uniformes conforme a la ley. El administrador velará porque se dé un manejo eficiente del servicio y dictará normas para su cumplimiento si fuere necesario. -----

**3. Normas sobre control de emisiones atmosféricas y calidad del aire.** Las empresas que por su actividad requieran del permiso de emisiones atmosféricas, deberán cumplir con lo reglamentado en el Decreto 948 de 1995 del Ministerio del Medio Ambiente, o los decretos que lo deroguen y solicitar a la entidad ambiental competente el permiso respectivo. El administrador podrá dictar normas, enmarcadas dentro de la ley para lo relacionado con la ubicación de chimeneas, uso de combustibles para calderas, etc., y velará por que las empresas no generen inconvenientes a los usuarios vecinos. El administrador solicitará al usuario el permiso de emisiones atmosféricas cuando lo considere necesario. -----

**Artículo 47. Extensión de estas normas.** En cuanto a las restricciones impuestas al dominio o a su ejercicio, por razones de buena vecindad y convivencia de que no tratare este reglamento, se atenderá a lo dispuesto por el Código Civil, las leyes que lo adicionen y reformen, así como las normas de policía. Todo lo dicho para los propietarios en lo relativo a prohibiciones y a reglas sobre el uso y goce de los bienes

comunes, o de los bienes de dominio particular, regirá igualmente respecto del arrendatario, del usuario a cualquier título y de las demás personas a quienes el propietario conceda el uso y goce de su bien de dominio particular. -----

## **CAPÍTULO VIII**

### **DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS Y DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

**Artículo 48. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: -----

1. Publicación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, en lugares de amplia circulación de la Zona Franca. -----
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor a la fecha de su imposición y que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. -----

El incumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer contempladas en los artículos 43, 44, 45 y 46, dará lugar a la aplicación de las multas contempladas en el numeral 2 del presente artículo. -----

-

El incumplimiento de las demás obligaciones no pecuniarias consagradas en el presente reglamento dará lugar a la sanción contemplada en el numeral 1 del presente artículo. -----

En todo caso la sanción contemplada en el numeral 1 no podrá imponerse por más de un mes, salvo en los casos de reincidencia de la conducta, en los que podrán imponerse hasta por tres meses. -----

**Artículo 49. Procedimiento para la imposición de sanciones.** Las sanciones

previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración, consultando el debido proceso y el derecho de defensa, contradicción e impugnación. Las sanciones se impondrán mediante resolución del Consejo de Administración, debidamente motivada y después de haber oído los descargos del presunto infractor. Al aplicar la sanción, el Consejo de Administración deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Será nula toda imposición de sanciones que no contenga la motivación, incluyendo la relación de los hechos que ocasionan la sanción. -----

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 el recurso de 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 al pronunciamiento del Consejo de Administración. -----

**Artículo 50. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.** El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. -----

Cuando ocurran eventos que comprometan la seguridad o solidez de las edificaciones, o se produzcan ruidos molestias y actos que afecten la salud pública o que perturben la tranquilidad de los demás propietarios, o cuando a los bienes de dominio particular se les dé una destinación distinta a la contemplada en el presente reglamento, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los propietarios. -----

**Artículo 51. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.** La persona sancionada podrá impugnar, ante los jueces, las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. -----

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la

comunicación de que la respectiva sanción quedó en firme. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**Artículo 52. Solución de conflictos.** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores, 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, las partes podrán acudir a los mecanismos alternos de solución de conflictos tales como amigables componedores, conciliadores o árbitros, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. -----

Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos, se dará el trámite previsto en el Capítulo I del Título II del Código General del Proceso, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

## **CAPÍTULO IX**

### **DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA**

**Artículo 53. Denominación.** De acuerdo con lo establecido en el Artículo 32 de la Ley 675 de 2001, la Zona Franca Permanente de Urabá-Propiedad Horizontal es una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular que la integran. -----

La denominación de la persona jurídica es “Zona Franca Permanente de Urabá - Propiedad Horizontal”, pero también podrá girar con la denominación abreviada Zona Franca Permanente de Urabá. -----

**Artículo 54. Objeto.** La persona jurídica Zona Franca Permanente de Urabá-Propiedad Horizontal tiene como objeto administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, y cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Reglamentario 1060 de 2009, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, se entiende que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios

jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de las expensas comunes. -----

En el desarrollo de su objeto, podrá ejercer las siguientes actividades: -----

1. Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos necesarios o convenientes para el mejor funcionamiento de la propiedad horizontal. -----
2. Manejar eficientemente los servicios comunes. -----
3. Acordar la integración de áreas y servicios con inmuebles vecinos y participar en el desarrollo de proyectos que permitan incrementar los servicios comunes o que impliquen una mejora patrimonial para la propiedad horizontal, de acuerdo con las decisiones tomadas por la Asamblea General o por el órgano competente en cada caso. -----
4. Cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal. Para tal efecto, servirá de instrumento para la solución de las diferencias que surjan entre los propietarios o usuarios sobre la utilización de los bienes comunes, con relación al uso, goce y destinación de los bienes de dominio particular y con relación a las normas de buena vecindad y convivencia. -----
5. Invertir los fondos sobrantes, con el propósito de proteger, conservar o incrementar su patrimonio y para regular los gastos de administración. -----
6. Girar, dar, otorgar, aceptar, negociar, enajenar, pagar, etc., toda clase de títulos valores y suscribir los demás documentos civiles y comerciales que sean necesarios o convenientes. -----
7. Adquirir, gravar, explotar y enajenar bienes muebles e inmuebles. -----

**Parágrafo:** La facultad de enajenar bienes inmuebles, sólo se podrá ejercer en el caso de que la Asamblea de Propietarios desafecte del dominio común alguno o parte de estos bienes, de acuerdo con lo previsto en este reglamento. -----

8. En general, ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de bienes de dominio particular en la propiedad horizontal. -----

Para lograr el cabal cumplimiento de su objeto, esta persona jurídica tendrá

capacidad para realizar todos los actos y contratos civiles y mercantiles que sean necesarios o convenientes para el logro de sus fines y los que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas de su existencia y actividad. En ningún caso podrá la persona jurídica garantizar obligaciones de terceras personas. -----

**Artículo 55. Naturaleza de la Persona Jurídica.** De acuerdo con el Artículo 33 de la Ley 675 de 2001, la Zona Franca Permanente de Urabá -Propiedad Horizontal, es una persona jurídica de naturaleza civil y no tiene ánimo de lucro. Tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

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

**Artículo 56. Domicilio.** El domicilio de la persona jurídica Zona Franca Permanente de Urabá-Propiedad Horizontal es el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, República de Colombia. -----

**Artículo 57. Recursos Patrimoniales.** Los recursos patrimoniales de la persona jurídica, de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001, son: -----

1. Las sumas de dinero que deben pagar los propietarios de bienes privados, por concepto de cuotas ordinarias o extraordinarias y los intereses que ocasione la mora en el pago de dichas cuotas. -----
2. Los ingresos provenientes de la inversión de sus recursos y las rentas producidas por los bienes comunes. -----
3. Los ingresos provenientes de las multas impuestas a los propietarios, usuarios o tenedores de los bienes de dominio particular, de acuerdo con lo previsto en este reglamento. -----
4. El fondo de imprevistos y las otras reservas que decreta la Asamblea de Propietarios. -----
5. Los bienes comunes que hayan sido debidamente desafectados del dominio común. -----
6. En general, todos los bienes corporales e incorporables que sean adquiridos por

la persona jurídica en desarrollo de su objeto. -----

**Artículo 58. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.** La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica Zona Franca Permanente de Urabá-Propiedad Horizontal, corresponde al Alcalde del Municipio de Apartadó, o a la persona o entidad en quien éste delegue esa facultad. -----

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario competente, de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal debidamente registrada y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y la revisoría fiscal. -----

También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. -----

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales. -----

**Artículo 59. Fondo de imprevistos.** La propiedad horizontal deberá constituir 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 o expensas comunes que se generen por razón del régimen de propiedad horizontal y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes. -----

Dicho fondo se manejará por el administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la persona jurídica y se mantendrá invertido en valores de fácil y pronta liquidación. -----

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año por razón del régimen de propiedad horizontal. -----

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.

**CAPÍTULO X**  
**DE LOS ÓRGANOS DE DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN,**  
**GOBIERNO Y CONTROL DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ-**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 60. Enumeración.** Son órganos de dirección, administración, gobierno y control de la Zona Franca Permanente de Urabá-Propiedad Horizontal, los siguientes:

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

**Artículo 61. Orden jerárquico de los órganos de administración.** Cada uno de los órganos de administración tiene facultades específicas detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, con las limitaciones que consagra la ley y el presente reglamento. El administrador debe sujetarse a las disposiciones de la Asamblea de Propietarios y del Consejo de Administración, en su orden, en lo relacionado con el régimen de propiedad horizontal. -----

Sin embargo, mientras el conjunto esté sometido al régimen de las Zonas Francas, el Usuario Operador, como administrador, es enteramente autónomo en todas las materias que directa o indirectamente se relacionen con los deberes, facultades y responsabilidades que su calidad de Usuario Operador le impone, en las cuales no tendrá ninguna injerencia, ni la Asamblea General de propietarios, ni la junta de administración, ni ningún otro órgano de la propiedad horizontal. -----

**CAPÍTULO XI**  
**DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS**

**Artículo 62. Alcance de las decisiones de la Asamblea.** Las decisiones adoptadas por la Asamblea General de acuerdo con las normas legales y el presente reglamento, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos de dirección y administración de la persona jurídica y, en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes de la copropiedad.

**Artículo 63. Integración y representación en la Asamblea.** La Asamblea General la conforman los propietarios de bienes privados, o sus representantes, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en el presente reglamento. -----

Todos los propietarios de bienes privados tienen derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. -----

Los propietarios podrán actuar en la asamblea directamente o por representante o apoderado acreditado por medio de comunicación escrita, presentada al administrador. **Parágrafo Primero:** Cada propietario, sea persona natural o jurídica, no puede designar más de una persona representante o apoderada para que concurra a la asamblea, cualquiera que sea el número de bienes de dominio particular que tenga.

**Parágrafo Segundo:** Cuando varias personas sean o lleguen a ser codueñas de un bien privado, o cuando el dominio del mismo estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos, bien sea ante la asamblea, el administrador o las autoridades, según el caso. -----

La designación de este representante se hará de acuerdo con las reglas del Art.17 de la Ley 95 de 1890. Lo dispuesto en este aparte será aplicable especialmente a la representación de los derechos correspondientes a una sucesión ilíquida, y corresponderá a los herederos designar el respectivo representante, observando las normas de la citada ley, a menos que haya albacea con tenencia y administración de bienes, caso en el cual la representación corresponderá a éste. -----

**Parágrafo Tercero:** El representante o apoderado de un propietario, sea éste persona natural o jurídica, no puede en las reuniones de la asamblea fraccionar el voto de su representado o poderdante. Cuando una persona fuere representante de dos o más propietarios, esta persona puede votar, en cada caso, siguiendo por separado las instrucciones de cada representado o poderdante. -----

**Parágrafo Cuarto:** Salvo los casos de representación legal, los miembros del Consejo de Administración, el administrador, el revisor fiscal, y los empleados de la persona jurídica no podrán representar en las reuniones de la asamblea, derechos distintos a los propios, o de aquellos cuya representación ejerzan por ley, mientras

estén en ejercicio de sus cargos. -----

**Parágrafo Quinto:** Ningún apoderado podrá representar en la Asamblea General más de cinco (5) propietarios, en ningún caso. -----

**Parágrafo Sexto:** No es indispensable para que la Asamblea General de propietarios se reúna válidamente que a ella asistan el administrador y los miembros del Consejo de Administración, aunque aquél y éstos tienen el deber de concurrir a toda reunión de la asamblea. -----

**Artículo 64. Número de votos.** Cada propietario tendrá en la Asamblea General un número de votos equivalente al coeficiente de copropiedad del bien o bienes de dominio particular que le pertenezcan en la propiedad horizontal, multiplicado por mil. El número total de votos asciende a 100.000 según la presente disposición. -----

**Parágrafo Transitorio:** En las reuniones de la Asamblea General de propietarios que se celebren antes de la entrega de nuevas etapas, se tendrán en cuenta, para efectos de aplicar este artículo, los coeficientes asignados en el artículo 22 a los bienes de dominio particular. -----

Las asambleas que se celebren antes de la entrega de nuevas etapas tomarán sus decisiones independientemente, salvo en aquellos asuntos que impliquen una disminución en el uso y goce de los bienes comunes, o que impliquen una reforma al presente reglamento. En estos casos se requerirá el consentimiento por escrito de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y del propietario del lote o lotes sobre los cuales están proyectadas las futuras etapas.

**Artículo 65. Reunión ordinaria.** La Asamblea de Propietarios se reunirá ordinariamente, una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos que le corresponden, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el año siguiente. -----

-----  
La convocatoria la hará el administrador o el Consejo de Administración, con no menos de quince (15) días calendario de antelación a la fecha señalada para la reunión. Para el cómputo de este plazo se descontarán el día en que se haga la convocatoria y el día de la reunión. -----

La convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día y la manifestación de que los inventarios, los estados financieros, el presupuesto de ingresos y gastos y los informes, correspondencia y demás documentos están a disposición de los propietarios. -----

**Artículo 66. Reunión por derecho propio.** Si el administrador, o en su defecto el Consejo de Administración, no convocaren la asamblea dentro de los tres primeros meses del año, ésta deberá reunirse, en forma ordinaria y por derecho propio, el primer día hábil del mes de abril a las 5:00 p.m. en las instalaciones de la copropiedad. -----

**Artículo 67. Reuniones extraordinarias.** La Asamblea se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la copropiedad así lo ameriten y sea convocada, con una antelación no inferior a ocho (8) días calendario, por el administrador, por el Consejo de Administración, por el revisor fiscal, o por un número plural de propietarios de bienes privados que represente, por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. -----

**Artículo 68. Convocatoria.** La convocatoria para todas las asambleas se hará mediante carta enviada a cada propietario a la dirección física en Colombia o a la dirección electrónico que tenga registrada ante la administración, en el libro de registro de propietarios y usuarios, o a través de cualquier medio autorizado por la legislación colombiana. -----

En la convocatoria se insertará el orden del día y cuando se trate de asambleas extraordinarias, de reuniones no presenciales, y de decisiones por comunicación escrita, no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en el respectivo orden del día. -----

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

**Artículo 69. Reuniones sin convocatoria.** La asamblea podrá reunirse en cualquier sitio, y deliberar y decidir válidamente, sin previa convocatoria, cuando esté presente o representada la totalidad de los propietarios. -----

**Artículo 70. Reunión de segunda convocatoria.** Si convocada la asamblea ordinaria de propietarios, no pudiere sesionar por falta de quórum se convocará a una segunda reunión, para la hora siguiente y en el mismo lugar. En la reunión de segunda convocatoria conformará el quórum un número plural de personas, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes que representen, y se podrán tomar todo tipo de decisiones, salvo aquellas que exijan una mayoría calificada. -----

-----

En todo caso en las convocatorias a las asambleas ordinarias se deberá dejar constancia de lo establecido en el presente artículo. -----

Cuando se trate de una asamblea extraordinaria se deberá citar a una nueva reunión cumpliendo con lo previsto en el artículo 69 de este reglamento, y el quórum para deliberar será por lo menos la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad. -----

-

**Artículo 71. Reuniones no presenciales.** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o apoderados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva, de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal. -----

**Parágrafo:** 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 la hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los propietarios. -----

**Artículo 72. Decisiones por comunicación escrita.** Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocados todos los propietarios de bienes privados, los deliberantes, sus representantes o apoderados 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 sobre el total de los coeficientes de copropiedad. Si los propietarios o sus representantes o apoderados hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. -----

**Artículo 73. Decisiones en reuniones no presenciales.** En los casos a que se refieren los dos precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. -----

Las actas correspondientes a estas asambleas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el administrador y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

**Artículo 74. Quórum y mayorías.** Con excepción de los casos en que la ley o el Reglamento de Propiedad Horizontal exijan un quórum o mayoría superior, y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 72 del presente reglamento, la Asamblea General sesionará con un número plural de personas que represente, 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. -----

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

1. **Artículo 75. 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: -----Los cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen disminución en su uso y goce. -----

2. La imposición de expensas o cuotas extraordinarias cuya cuantía total, durante la

vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. -----

3. La aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. -----
4. La asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. -----
- 
5. Las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal. -----
6. La desafectación de un bien común no esencial. -----
7. La reconstrucción del conjunto cuando el porcentaje de destrucción sea por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). -----
8. El cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. -----
9. La adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal. -----
10. La disolución y liquidación de la persona jurídica. -----

**Parágrafo:** 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 en este artículo. -----

**Artículo 76. Desarrollo de las reuniones de la Asamblea de Propietarios.**

Establecido el quórum, la Asamblea de Propietarios quedará instalada y designará un presidente y un secretario, lo cual puede hacerse por el sistema de aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada al respecto. Si no se hicieren tales designaciones, actuará como presidente quien lo sea del Consejo de Administración, y como secretario, el administrador. -----

La asamblea ordinaria de propietarios tiene arbitrio para aprobar un nuevo orden del día, o para seguir el que se haya elaborado previamente por la administración en cumplimiento de las previsiones de este reglamento. Toda proposición de los miembros de la Asamblea de Propietarios se consignará por escrito. El trámite de las discusiones será el acostumbrado en las reuniones similares de asambleas de sociedades. -----

**Artículo 77. Actas.** Las decisiones de la Asamblea de Propietarios se harán constar en actas que se numerarán en forma consecutiva y expresarán por lo menos: si la

asamblea es ordinaria o extraordinaria, la forma de convocatoria, el lugar, fecha y hora de la iniciación de la reunión; el orden del día y los nombres de las personas que actúen como presidente y secretario; los nombres y calidad de los asistentes, su unidad privada y sus respectivos coeficientes de copropiedad; los nombres de los propietarios en mora; los asuntos tratados; las decisiones adoptadas y los votos emitidos en favor o en contra de ellas, o en blanco; las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas; y la fecha y hora de terminación de la reunión. -----  
-----

En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas designadas deberán hacerlo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. -----

Cada acta ya aprobada se copiará en el libro de actas de la asamblea y se firmará por el presidente, el secretario y la comisión que la haya aprobado, si es el caso. -----

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el 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 del acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde de Apartadó o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. ----

**Artículo 78. Funciones.** La Asamblea General de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica Zona Franca Permanente de Urabá-Propiedad Horizontal y tendrá como funciones básicas las siguientes: -----

1. Elegir, cada año, el Consejo de Administración, con sujeción a lo previsto en el presente reglamento sobre su integración y forma de elección. -----
2. Revocar los nombramientos hechos cuando así lo considere conveniente. -----

3. Examinar y aprobar o improbar las cuentas, los estados financieros y los inventarios que presente el administrador, oído previamente el concepto del Consejo de Administración y del revisor fiscal, con la salvedad de que las partidas dispuestas por el Usuario Operador en asuntos relacionados directa o indirectamente con los deberes, facultades y responsabilidades que le corresponden como tal, en el régimen de las Zonas Francas Permanentes, tienen el carácter de inobjetables, siempre y cuando su inversión esté debidamente soportada en los respectivos comprobantes.
4. Aprobar el presupuesto de ingresos y gastos para el nuevo ejercicio anual, previo conocimiento del informe que al respecto deben presentar el administrador y el Consejo de Administración. En dicho presupuesto serán inobjetables, sin embargo, los valores y partidas que correspondan a asuntos relacionados directa o indirectamente con los deberes, facultades y responsabilidades que corresponden al Usuario Operador en el régimen de las Zonas Francas. -----  
-
5. Distribuir los gastos entre los propietarios, fijando las cuotas ordinarias, de acuerdo con lo previsto en este reglamento, siguiendo el presupuesto anual, e indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario una obligación de pago en dinero, líquida y exigible. -----  
-
6. Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, de acuerdo con lo previsto en este reglamento, indicando la época de vencimiento de la cuota, en forma que aparezca para cada propietario una obligación de pago en dinero líquida y exigible. Sin embargo, tratándose de partidas que el Usuario Operador estime necesarias en materias directa o indirectamente relacionadas con sus deberes, facultades y responsabilidades propios del régimen de las Zonas Francas, dicho usuario será autónomo para decretarlas sin requerir la intervención de la Asamblea General de propietarios. -----
7. Aprobar expensas comunes distintas de las necesarias y resolver sobre los actos que afecten la destinación de los bienes comunes o que impliquen una sensible disminución en su uso y goce. -----
8. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, autorizar su división o

enajenación cuando fuere el caso, de acuerdo con lo dispuesto en el presente reglamento, y decidir en caso de duda sobre el carácter esencial o no de un bien común. -----

9. Otorgar el uso exclusivo de bienes comunes a los propietarios de algunos bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos, de acuerdo con lo previsto en el presente reglamento. -----

10. Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal, siempre dentro de los límites impuestos por la ley y especialmente por las normas que regulan el régimen de las Zonas Francas Permanentes. En ningún caso la asamblea podrá modificar las normas relacionadas con el régimen de zona franca permanente. -----

11. Variar los coeficientes de copropiedad y los módulos o sectores de contribución en gastos. -----

12. Autorizar la construcción de nuevas edificaciones sobre áreas comunes. -----

13. Revocar o modificar, como órgano supremo de dirección y administración, las decisiones del Consejo de Administración. -----

-

14. Elegir para cada período presupuestal un revisor fiscal y su suplente y fijarle su remuneración. -----

15. Fijar o autorizar, anualmente, la cuantía de los seguros obligatorios contra incendio y terremoto, y autorizar la contratación de otros seguros convenientes para la propiedad horizontal, tales como el de responsabilidad civil extracontractual, daños en equipos comunes. -----

16. Ordenar la reconstrucción del conjunto, en los casos en que ésta sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por este concepto. Sin embargo, las decisiones que en esta materia tengan repercusión en el manejo del régimen de las Zonas Francas Permanentes, serán privativas del Usuario Operador, y obligatorias para todos los propietarios y usuarios.

17. Velar por el cumplimiento del presente reglamento y ejercer control y vigilancia sobre las gestiones del Consejo de Administración y el administrador, excepto en lo relacionado directa o indirectamente con el manejo del régimen de las Zonas

Francas, que es privativo del Usuario Operador. -----

-

18. Ordenar el incremento del fondo de imprevistos cuando fuere el caso, y autorizar al administrador para realizar cualquier erogación con cargo a dicho fondo. -----

19. Cambiar la destinación genérica de los bienes de dominio particular siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente y al régimen de las Zonas Francas Permanentes. -----

20. Autorizar la adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal. -----

21. Definir y reglamentar las relaciones con inmuebles vecinos, decidiendo sobre la posibilidad de integración de áreas y servicios. -----

22. Autorizar la división jurídica de un bien de dominio particular en dos o más unidades con matrícula inmobiliaria independiente. Esta división deberá contar además con el visto bueno del Usuario Operador de la Zona Franca y de la entidad competente en el Municipio de Apartadó y deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 18 del presente reglamento. -----

-

23. Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente otras reservas que considere necesarias y dar pautas generales para la inversión de dichas reservas.

24. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. -----

25. Dirimir, en una instancia superior, los conflictos que se presenten entre los propietarios o usuarios entre sí o con la persona jurídica o el administrador, salvo en lo relacionado directa o indirectamente con el régimen de las Zonas Francas Permanentes, en lo cual tendrá el administrador plena autonomía para adoptar las respectivas decisiones, de acuerdo con la ley y el reglamento. -----

26. Las demás funciones fijadas en la Ley 675 de 2001, en los decretos reglamentarios de la misma y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. ----

-

27. Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general para la propiedad horizontal o para los propietarios, procurando siempre asegurar la estabilidad del conjunto y la mejor funcionalidad de sus servicios, de modo que se reconozcan los

derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general. -----

**Parágrafo:** Las decisiones de la Asamblea General de propietarios sólo podrán referirse a los asuntos estrictamente relacionados con el régimen de la propiedad horizontal, y no a las materias directa o indirectamente relacionadas con los deberes, facultades y responsabilidades del Usuario Operador, en el marco del régimen de las Zonas Francas Permanentes, conforme a la ley. En tales materias será enteramente autónomo el Usuario Operador, y sus decisiones serán obligatorias para todos los propietarios y usuarios. En caso de duda sobre la naturaleza de un asunto determinado, prevalecerá el criterio de estar éste relacionado con el régimen de las Zonas Francas, dada la naturaleza de Zona Franca Permanente que tiene el inmueble sometido a la propiedad horizontal por medio de la presente escritura. -----

-

**Artículo 79. Impugnación de decisiones.** El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

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

-----

## **CAPÍTULO XII**

### **DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**Artículo 80. Integración y forma de elección.** La Asamblea General de propietarios elegirá cada año, o cuando las circunstancias lo ameriten, por votación escrita, o verbal expresada claramente en la respectiva reunión, el Consejo de Administración, que estará integrado por tres (3) miembros principales y tres (3) suplentes numéricos, los cuales deberán ser propietarios de bienes de dominio particular o representantes legales o apoderados de las personas titulares de dominio en el conjunto. Cuando no exista consenso sobre una lista única se utilizará el sistema del cociente electoral. ---  
El Consejo de Administración, no obstante su período anual, podrá ser removido

conjuntamente en cualquier tiempo por la Asamblea General de propietarios y podrá haber reelección indefinida de uno o más de sus miembros. -----

En ningún caso podrán ser elegidos para integrar el Consejo de Administración, propietarios que al momento de la elección se encuentren en mora con el pago de sus obligaciones para con la propiedad horizontal. Para estos efectos se entiende que hay mora cuando la obligación con la propiedad horizontal tenga más de treinta días de vencida. -----

**Artículo 81. Remuneración del Consejo de Administración.** Se establece como remuneración para cada uno de los miembros del Consejo de Administración, la suma de CIENTO MIL PESOS M.C. (\$100.000), por la asistencia a cada reunión programada y efectivamente celebrada de este órgano de administración. La suma así establecida será cancelada dentro de los diez (10) días siguientes a la celebración de la respectiva junta. La remuneración prevista en este artículo será incrementada en el mismo porcentaje en que aumente el Índice de Precios al Consumidor (IPC) para el año inmediatamente anterior, en forma sucesiva de año en año. Es función de la Asamblea General de Copropietarios la eliminación de este beneficio, o la modificación del sistema de incremento anual del mismo. Los miembros del Consejo de Administración actuarán con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todos sus actos. -----

**Artículo 82. Quórum y mayorías.** El Consejo de Administración deliberará con la presencia de por lo menos dos (2) de sus miembros y decidirá con la mayoría de los votos presentes en la reunión. Cada uno de los miembros tendrá un voto. -----

**Artículo 83. Funciones del Consejo de Administración.** El Consejo de Administración tendrá las siguientes funciones: -----

1. Nombrar, para períodos de un año, al administrador de la propiedad horizontal, en el evento de que el inmueble sometido a ese régimen deje de tener el carácter de Zona Franca, pues, mientras el bien tenga tal carácter, tendrá la calidad de administrador el Usuario Operador, conforme a la ley y al presente reglamento. -----

-

2. Informar a la Asamblea General sobre la gestión del administrador, sobre los

estados financieros y sobre el proyecto de presupuesto. -----

3. Ejercer el control de la gestión del administrador en lo relacionado con la propiedad horizontal, y examinar los libros y demás documentos relativos a ésta, sin que tal función pueda extenderse, en ningún caso, a los asuntos relacionados directa o indirectamente con el manejo del régimen de Zona Franca Permanente, en los cuales será plenamente autónomo el Usuario Operador. -----

4. Dictar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas e informes que el administrador deba rendirle en lo relacionado con la propiedad horizontal. -----

5. Determinar las restricciones o variaciones que se consideren necesarias en la ejecución del presupuesto anual, en lo relacionado con la propiedad horizontal y no con el manejo de la Zona Franca, en lo cual es autónomo el Usuario Operador. -----

--

6. Autorizar al administrador para contratar la ejecución de reformas o reparaciones de carácter urgente para la seguridad, solidez o higiene del bien sometido a la propiedad horizontal cuando no hubiere partida en el presupuesto, o bien, ordenar directamente estas reparaciones. Si se tratare de obras o reparaciones relacionadas directa o indirectamente con los deberes, facultades o responsabilidades del Usuario Operador en relación con el régimen de Zona Franca, dicho usuario será autónomo para proceder, según su criterio, y los respectivos costos serán sufragados por los propietarios, de acuerdo con las normas que al respecto prevé este reglamento. -----

7. Convocar a la Asamblea de Propietarios a reunión ordinaria, cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente; y a reuniones extraordinarias, en los casos previstos en este reglamento, y cuando lo considere necesario o conveniente.

8. Señalar la cuantía de la fianza o póliza que debe presentar el administrador para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y el manejo de los bienes y fondos de la propiedad horizontal, de acuerdo con la reglamentación que al efecto expida el Gobierno Nacional. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos de la copropiedad, en lo que se refiere al régimen de propiedad horizontal, para el respectivo año. -----

9. Reglamentar el valor máximo de los gastos que puede efectuar el administrador

en cada operación, sin necesidad de aprobación previa del mismo consejo, en lo relacionado con la propiedad horizontal, mas no en lo relacionado directa o indirectamente con el régimen de Zona Franca, respecto del cual es plenamente autónomo el Usuario Operador. -----

10. Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la propiedad horizontal. ---

11. Reglamentar, en detalle, la utilización de los bienes comunes y regular lo referente a avisos, utilización de las zonas comunes y uso de los parqueaderos comunes, etc., en los aspectos estrictamente relacionados con el régimen de la propiedad horizontal. Esta función es privativa del Usuario Operador en todo lo directa o indirectamente relacionado con sus deberes, facultades o responsabilidades de tal, en el régimen de las Zonas Francas Permanentes. -----

12. Dictar un reglamento interno de convivencia y elaborar un manual de funcionamiento para la zona franca. -----

13. Autorizar la división física de un bien privado. Esta división deberá contar, además, con el visto bueno del Usuario Operador y deberá ajustarse a lo dispuesto en este reglamento. -----

14. Dirimir los conflictos que surjan entre los propietarios u ocupantes en razón de la utilización de los bienes comunes, o por supuestos abusos en el uso y goce de los bienes privados, cuando no sea suficiente la intervención del administrador. Igualmente, dirimir en primer término los conflictos que surjan entre los propietarios o usuarios entre sí, o con el administrador, o con la persona jurídica, en lo relacionado con la propiedad horizontal, mas no en lo relacionado directa o indirectamente con el régimen de Zona Franca Permanente. -----

15. Autorizar las inversiones de los excedentes de tesorería, del fondo de imprevistos y de las reservas de la persona jurídica, de acuerdo con las pautas que fije la asamblea.

16. Imponer las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo VIII del presente reglamento. -----

17. Autorizar la venta de los bienes comunes muebles, o de los inmuebles comunes

por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables cuando por su estado o por cualquier otra causa no cumplan con la finalidad para la cual fueron adquiridos. -----

18. Fijar la remuneración que corresponde al administrador por la gestión administrativa que lleva a cabo respecto de la propiedad horizontal propiamente dicha, de acuerdo con el artículo 93 de este reglamento. -----

19. Aprobar contratos de cesión, a título de tenencia, sobre aquellos bienes comunes considerados económicamente explotables, o sobre los bienes de dominio privado de los que sea o llegare a ser titular del derecho de dominio la Zona Franca Permanente de Urabá-Propiedad Horizontal, fijando además los cánones o precios respectivos, cualquiera que fuere la cuantía de los mismos. La explotación autorizada se hará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de las edificaciones, ni contravenga disposiciones urbanísticas o ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la propiedad horizontal y se destinarán al pago de las expensas comunes o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General. -----

20. Exigir al administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados, relativos a la propiedad horizontal propiamente dicha. Esta facultad no se extiende a los actos y contratos directa o indirectamente relacionados con los deberes, facultades y responsabilidades del Usuario Operador en el régimen de las Zonas Francas Permanentes. -----

21. Hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General. -----

-

22. Todas las demás que le correspondan de acuerdo con la naturaleza de sus funciones o que estén previstas en este Reglamento de Propiedad Horizontal, y las que le asigne la Asamblea General. -----

**Parágrafo:** Todas las funciones asignadas al Consejo de Administración se entienden siempre referidas a los asuntos estrictamente relacionados con el régimen de la propiedad horizontal, y en ningún caso se extenderán a las materias directa o indirectamente relacionadas con el régimen de las Zonas Francas Permanentes, ni con los deberes, facultades y responsabilidades del Usuario Operador en el marco de

ese régimen jurídico, en las cuales dicho usuario será plenamente autónomo. En caso de duda sobre la naturaleza de una función, prevalecerá el criterio de estar ésta relacionada con el régimen de las Zonas Francas, dada la naturaleza de Zona Franca Permanente que tiene el inmueble sometido a la propiedad horizontal. -----

**Artículo 84. Reuniones.** El consejo se reunirá por lo menos cada mes y deberá hacerlo además cuando el mismo consejo así lo determine, o cuando sea citado por el administrador o por dos (2) de sus miembros que actúen como principales. -----

---  
El consejo deliberará y funcionará con la presencia de la mayoría de sus miembros. 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 pueda deliberar válidamente. El consejo será presidido, durante todo el período, por aquel de sus miembros que libremente elija, y como secretario actuará el administrador o en su defecto quien sea designado para cada reunión. El administrador deberá poner en conocimiento de los propietarios y tenedores, las decisiones del Consejo de Administración. -----  
De todas las reuniones del consejo se dejará constancia en actas, que se extenderán en orden cronológico en un libro de actas y en ellas se indicará todo lo relativo a las deliberaciones y acuerdos a que se llegue en las reuniones. Dichas actas deberán firmarse por las personas asistentes a la reunión. -----

### **CAPÍTULO XIII DEL ADMINISTRADOR**

**Artículo 85. Naturaleza y facultades básicas del administrador.** De acuerdo con el Artículo 50 de la Ley 675 de 2001, y normas concordantes, el administrador ejercerá la representación legal de la Zona Franca Permanente de Urabá-Propiedad Horizontal. En consecuencia, el administrador representará judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica denominada Zona Franca Permanente de Urabá-Propiedad Horizontal, 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 de la Zona Franca como tal, y con el objeto de la persona jurídica, establecido en el

presente reglamento.

La administración inmediata de los bienes comunes, así como la supervigilancia y control de los mismos, estarán a cargo del administrador. -----

Como representante legal, el administrador tiene por sí solo facultades de ejecución, de conservación, de representación y recaudo, y con sujeción a las leyes y costumbres comerciales y civiles, reúne en sí funciones jurídicas de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, susceptibles de ejercicio personal único o delegables parcialmente, bajo su responsabilidad. Para efectos de esa delegación se requiere el previo consentimiento del Consejo de Administración, si tal delegación se refiere a funciones estrictamente relacionadas con la propiedad horizontal. -----

**Artículo 86. Responsabilidad del administrador.** El administrador recibirá, por riguroso inventario, los bienes y elementos comunes, y en el ejercicio de sus funciones y en la custodia y conservación de dichos bienes, responderá hasta por la culpa leve.

De acuerdo con el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa grave o leve, 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, o de violación de la ley o del presente Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

**Artículo 87. Funciones, obligaciones y atribuciones del administrador.**

Corresponde al administrador: -----

1. Cumplir y hacer cumplir la ley, el presente reglamento y las disposiciones de la Asamblea General y del Consejo de Administración. -----

-

2. Ejercer la representación legal de la persona jurídica en todos los casos, tanto frente a terceros como frente a cada uno de los propietarios u ocupantes. -----

3. Convocar a la Asamblea General a reunión ordinaria anual, para la época prevista en este reglamento y someterle, unido a una memoria explicativa, el inventario de los bienes comunes, un balance general de las cuentas del año anterior y un presupuesto de ingresos y gastos para el nuevo ejercicio anual, en todo lo cual no será objetable lo relativo al manejo del régimen de Zona Franca, cuyas partidas

- decidirá el administrador, en forma autónoma, ceñido a la ley. -----
4. Convocar a la Asamblea General a reunión extraordinaria, siempre que lo considere necesario o conveniente, con el fin de obtener autorizaciones o decisiones que sólo dicho organismo puede emitir, según este reglamento o las normas legales.
  5. Presentar a la Asamblea General, una vez finalizado cada período presupuestal, una completa rendición de cuentas de su gestión, un inventario de los bienes y fondos comunes y un informe sobre la gestión financiera y económica de la propiedad horizontal, en lo relacionado directamente con ese régimen jurídico. -----
  6. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General ordinaria, 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. -----  
-----
  7. Proponer al Consejo de Administración todas las iniciativas que considere convenientes para la buena marcha de la propiedad horizontal. -----
  8. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad los libros de contabilidad y cumplir oportunamente las obligaciones de carácter fiscal o de otra naturaleza que, en virtud de la ley, deban cumplirse en razón del régimen de propiedad horizontal. -----
  9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad los libros de actas de la asamblea, de actas del Consejo de Administración, y el libro de registro de propietarios y usuarios del conjunto y atender la correspondencia. -----
  10. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, las cuotas ordinarias y extraordinarias, las multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
  11. Producir, en caso necesario, el título ejecutivo contra el propietario renuente o moroso en el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, mediante la expedición de la certificación a que hace referencia el artículo 34 del presente reglamento. -----
  12. Ordenar oportunamente los pagos que sean procedentes. -----

-

13. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos, de acuerdo con las facultades y restricciones establecidas en el presente reglamento. -----

14. Contratar las mejoras y reparaciones materiales que haya ordenado la Asamblea General en forma concreta, o con autorización de carácter general, y también las de carácter urgente para la higiene, seguridad o debida utilización del conjunto, debiendo conseguir la autorización del Consejo de Administración, si la cuantía del gasto excede sus atribuciones, si se tratare de asuntos relacionados con la propiedad horizontal propiamente dicha. No se requiere esa autorización cuando el respectivo gasto esté relacionado directa o indirectamente con el cumplimiento de los deberes, facultades o responsabilidades del Usuario Operador en el régimen de las Zonas Francas. -----

15. Presentar al Consejo de Administración, en la forma y con la periodicidad por éste señaladas, informes sobre el estado de ejecución del presupuesto, en lo relacionado directamente con la propiedad horizontal y no con el régimen de la Zona Franca propiamente dicha. -----

16. Constituir la póliza que le exija el Consejo de Administración, para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la propiedad horizontal y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. -----

17. Autorizar o negar motivadamente la unión física de dos o más bienes de dominio particular. -----

18. Velar por el cumplimiento de las normas ambientales, especialmente en lo que se refiere al vertimiento de aguas residuales y olores, y controlar que las actividades que se desarrollen en el conjunto no contaminen el medio ambiente. -----

19. Contratar y mantener bajo directa dependencia y responsabilidad de la persona jurídica los empleados necesarios para el funcionamiento de la propiedad horizontal.

20. Contratar con otras personas jurídicas la prestación de los servicios a que se refiere el numeral anterior, y en general, los otros servicios que convengan a la copropiedad y a los propietarios, no excediendo en este campo el presupuesto aprobado por la asamblea, ni las instrucciones que en receso de ésta imparta el

Consejo de Administración, entendiéndose que estas limitaciones rigen en lo relativo a la propiedad horizontal, mas no en lo directa o indirectamente relacionado con el régimen de Zona Franca, en lo cual es autónomo el Usuario Operador. -----

-

21. Invertir los fondos recaudados, en forma tal que se garantice la liquidez para atender el pago oportuno de las obligaciones de la persona jurídica, siguiendo las instrucciones dadas por la Asamblea General o en su defecto por el Consejo de Administración, en lo relacionado directamente con la propiedad horizontal, mas no en lo relativo al régimen de Zona Franca, en lo cual es autónomo el Usuario Operador.

22. Someter a la comisión que la asamblea hubiere designado, si es del caso, el acta de dicha asamblea. Una vez aprobadas las actas de la asamblea, deberá copiarlas en el respectivo libro de actas, firmarlas y hacerlas firmar de las personas que deben hacerlo, de acuerdo con el presente reglamento.

23. Poner en conocimiento de los propietarios las actas de la Asamblea General y las decisiones del Consejo de Administración. -----

-

24. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales, y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

25. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tal fin, cuando la necesidad lo exija. -----

26. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento y los demás que acordare la Asamblea General. -----

-

27. Celebrar todos los otros actos y contratos que, en materia civil, laboral, comercial o administrativa, guarden con sus facultades y obligaciones una relación directa o necesaria de medio a fin; o que no guardándola, hayan sido expresamente autorizados por la Asamblea General. -----

-

28. Disciplinar la utilización de los bienes comunes, cuidando de cumplir al respecto la ley, este reglamento y las normas que dicten la asamblea y el Consejo de Administración. -----

29. Resolver, en cuanto le sea posible y no corresponda a otro organismo o entidad, las divergencias que surjan entre los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular, con relación a éstos, a su destinación y a la debida utilización de los bienes comunes, dando cuenta de ello, si el asunto se refiere al régimen de la propiedad horizontal propiamente dicho, al Consejo de Administración o a la Asamblea General, según el caso. -----

30. Vigilar diligentemente que cada propietario u ocupante use su bien de dominio particular en la forma prevista en este reglamento y que, en consecuencia, no lo haga servir a objetos diferentes a los establecidos, no perturbe los derechos de los otros propietarios y no comprometa la seguridad o salubridad del conjunto, y aplicar, en forma directa o coactiva, las sanciones que impusiere el Consejo de Administración.

31. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente aprobadas por la Asamblea General, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica y el nombre de la persona que ejerce el cargo de revisor fiscal.

32. Notificar a los propietarios de bienes privados las sanciones impuestas en su contra por el Consejo de Administración. -----

33. Hacer efectivas las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, que hayan sido impuestas por el Consejo de Administración, una vez se encuentren ejecutoriadas. -----

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

35. Ejercer, en fin, con relación a la propiedad horizontal todas las actividades que, no estándole prohibidas en la ley o en el reglamento, se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al régimen legal de propiedad horizontal, y las

demás funciones que le asignen la Asamblea General y el Consejo de Administración.

**Parágrafo:** Mientras el inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal por medio de la presente escritura tenga el carácter de Zona Franca, el administrador de la propiedad horizontal será el Usuario Operador de la zona franca, conforme a la ley, y tendrá, en consecuencia, además de las funciones relacionadas en este artículo, todos los deberes, facultades, funciones y responsabilidades que la ley asigna al Usuario Operador de una Zona Franca Permanente. El Usuario Operador tendrá especialmente la facultad de expedir y reformar el reglamento de operación de la Zona Franca Permanente de Urabá, que será de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y usuarios de los bienes sometidos al régimen de Zona Franca y para quienes ingresen a ellos o se encuentren en el área sometida al régimen de Zona Franca, por cualquier causa. -----

**Artículo 88. Nombramiento del administrador.** El Consejo de Administración nombrará el administrador de la propiedad horizontal para períodos de un año, en el evento de que el inmueble sometido a ese régimen deje de tener el carácter de Zona Franca, pues mientras el bien tenga dicho carácter, tendrá la calidad de administrador el Usuario Operador, conforme a la ley y el reglamento. En este evento el administrador deberá suscribir un contrato. -----

Para efectos de suscribir el contrato con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración. -----

**Artículo 89. Requisitos para la posesión del administrador.** El administrador de la propiedad horizontal deberá posesionarse ante el Consejo de Administración, de lo cual se dejará constancia en el libro de actas del consejo. Dicho nombramiento será comunicado oportunamente a los propietarios e inscrito ante la Alcaldía de Apartadó.

Sin embargo, mientras el inmueble que se vincula a la propiedad horizontal por medio de esta escritura esté sometido al régimen de Zona Franca, esta inscripción podrá llevarse a cabo sin que haya lugar a la mencionada posesión, con base en la resolución del Director General de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN en la cual se reconoce al Usuario Operador como tal, y en el certificado de existencia y representación del mismo en el cual conste quién ejerce la representación legal. -----

**Artículo 90. Cesación en el cargo de administrador.** El nombramiento de

administrador de la propiedad horizontal, si fuere procedente por dejar de tener el carácter de Zona Franca, es esencialmente revocable, aunque haya sido hecho para un período determinado. Además de cualquiera otra causa legal, el administrador, nombrado en el evento indicado, cesa en su cargo: -----

1. Por revocatoria expresa del nombramiento que el Consejo de Administración podrá hacer en cualquier circunstancia. -----
2. Por vencimiento del período. -----
3. Por estar sometida al régimen de insolvencia empresarial, si se trata de una sociedad. -----
4. Por haber llegado ha estado de incapacidad legal o estatutaria. -----
5. Por abandono evidente del cargo, dictaminado por el Consejo de Administración.
6. Por renuncia escrita suya, cuando quede aceptada. -----

**Parágrafo:** Mientras parte del conjunto tenga el carácter de Zona Franca, el Usuario Operador solo será suspendido o perderá su calidad de tal y será reemplazado de acuerdo con las normas del régimen de Zonas Francas que regulen la materia.

**Artículo 91. Remuneración del administrador.** Se presume que el ejercicio de las funciones de administrador es remunerado en dinero, a no ser que constare expresamente o por escrito, que fue convenido por determinado tiempo o en forma indefinida, su ejercicio gratuito. -----

La remuneración a que tenga derecho el administrador será pagada dentro de las cuotas ordinarias de administración de la propiedad horizontal y será aprobada por el Consejo de Administración para el ejercicio presupuestal siguiente. -----

-

**Parágrafo Primero:** Mientras exista el régimen de zona franca dentro de la propiedad horizontal, la remuneración del Usuario Operador relativa a sus funciones de administrador de la propiedad horizontal se regirá por el presente artículo, pero los valores que se deben pagar a dicho usuario por concepto de la operación de la Zona Franca se sujetarán al Capítulo XVIII de este reglamento y a los respectivos contratos de operación celebrados con los usuarios calificados. -----

**Parágrafo Segundo:** Todas las expensas extraordinarias que el administrador hubiere tenido que hacer en beneficio de la propiedad horizontal y que no estuvieren

incluidas en el presupuesto anual de egresos, le serán reembolsadas de inmediato, con tal que hayan sido consultadas con el Consejo de Administración y aprobadas por éste, o que sin haber sido objeto de dicha consulta y aprobación, su obligatoriedad, necesidad o urgencia las hicieren imprescindibles. -----

No se requerirá en todo caso la mencionada consulta y aprobación cuando los respectivos gastos se hayan causado en materias directa o indirectamente relacionadas con los deberes, facultades y responsabilidades que el administrador tiene como Usuario Operador en el régimen de Zonas Francas Permanentes. -----

**Artículo 92. Transmisión del cargo de administrador y rendición de cuentas.** Al cesar en el cargo la persona que actúa como administrador, hará al respectivo sucesor entrega inventariada de los fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la propiedad horizontal, con una completa rendición de cuentas y, para efecto, se firmará un acta por el administrador que entrega y el administrador que recibe el cargo, documento que será presentado al Consejo de Administración, a quien corresponderá dar el finiquito a quien dejó de ser administrador. Dicha acta deberá ser certificada por el revisor fiscal. Si el nuevo administrador no hubiere llenado aún los requisitos de posesión, el Consejo de Administración será por sí mismo o por un delegado suyo, el que haga el recibo de los fondos, bienes, documentos y enseres y de las cuentas del administrador saliente. En ningún caso, ni siquiera en el evento de quedar pendiente alguna reclamación a su favor, podrá el administrador ejercer derecho de retención sobre fondos, bienes, documentos o enseres de la persona jurídica o de la Zona Franca. -----

## CAPÍTULO XIV

### DEL REVISOR FISCAL

**Artículo 93. Nombramiento del revisor fiscal.** El revisor fiscal y su suplente, quien lo reemplazará en sus faltas absolutas o temporales, serán elegidos por la Asamblea General para períodos de un año. No obstante su período anual, podrán ser removidos en cualquier tiempo por la misma asamblea. -----

Para que ejerza las funciones de revisoría fiscal se podrá nombrar una sociedad. En este caso dicha compañía deberá comunicar los nombres de las personas que

ejergerán el cargo como principal y suplente, respectivamente. -----

**Artículo 94. Requisitos e incompatibilidades.** El revisor fiscal deberá ser contador público, tener matrícula profesional vigente y estar inscrito en la junta central de contadores, y no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el conjunto, ni empleado en los negocios del administrador, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del Consejo de Administración. -----

**Artículo 95. Funciones.** Son funciones del revisor fiscal las previstas en la Ley 43 de 1990, en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en el presente reglamento. -----

Algunas de estas funciones son las siguientes: -----

1. Cerciorarse de que las operaciones y los actos de la administración se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la asamblea y del Consejo de Administración. -----
2. Dar cuenta a la Asamblea General o al Consejo de Administración de las irregularidades que advierta en la administración. -----
3. Informar a la asamblea sobre el examen de las cuentas de la administración. -----
4. Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice el administrador. -----
5. Velar porque se lleven regularmente la contabilidad de la persona jurídica y los libros de actas, y porque se conserven debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines. -----
6. Inspeccionar asiduamente los bienes comunes y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos. -----
7. Autorizar con su firma cualquier balance que se haga y rendir el dictamen o informe correspondiente. -----
8. Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario.

9. Cumplir las demás funciones que le asignaren la ley, el presente reglamento o la Asamblea General. -----

**Parágrafo:** Las funciones del revisor fiscal en ningún caso comprenderán las materias en las cuales el administrador actúa en su calidad de Usuario Operador de la Zona Franca, en ejercicio de los deberes, facultades y responsabilidades que su cargo le imponen en el manejo del régimen de la Zona Franca. -----

## **CAPÍTULO XV**

### **DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA ZONA FRANCA**

**Artículo 96. Reconstrucción obligatoria.** Cuando se produzca una destrucción o deterioro de las construcciones que conforman el conjunto se deberá proceder a su reconstrucción en los siguientes eventos: -----

1. Cuando la destrucción o deterioro fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. -----
2. Cuando no obstante la destrucción o un deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%), la Asamblea General decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. -----

**Parágrafo Primero:** Para determinar la cuantía del deterioro el Consejo de Administración solicitará el peritaje de una entidad idónea. Una vez la asamblea acepte el peritaje procederá a decretar la extinción parcial o total de la propiedad horizontal o a ordenar la reconstrucción. -----

**Parágrafo Segundo:** Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del conjunto, en los casos en que ésta sea procedente. Si el conjunto no es reconstruido, el importe de las indemnizaciones se distribuirá entre los propietarios de los bienes de dominio particular, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros.

**Parágrafo Tercero:** Las expensas de la reconstrucción total serán por cuenta de todos los propietarios, de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. Para fijar el monto de las expensas a cargo de los propietarios se deberá deducir el valor de las indemnizaciones provenientes de los seguros. ---

**Parágrafo Cuarto:** La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de acuerdo con los planos aprobados, salvo que la asamblea hubiere dispuesto su modificación, previa autorización de la entidad competente. -----

**Parágrafo Quinto:** Reconstruido el conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. -----

**Artículo 97. Reconstrucción parcial de la Zona Franca.** Cuando la destrucción o deterioro afecte una o algunas de las zonas comunes, se deberá proceder a su reconstrucción y las expensas causadas por la reconstrucción de dichos bienes serán por cuenta de la totalidad de los propietarios en proporción a los coeficientes de copropiedad. -----

Cuando la destrucción o deterioro afecte uno de los edificios proyectados en las futuras etapas, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con dicho edificio. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para la reconstrucción del edificio, si el porcentaje de destrucción y deterioro es superior al 75% de su valor comercial. -----

Cuando la destrucción o deterioro afecte un grupo de bienes de dominio particular que estén ubicados en un mismo sector o manzana de la Zona Franca, el porcentaje de destrucción se entenderá en relación con el grupo de bienes afectados. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados contribuir a las expensas de su reconstrucción y tomar la decisión de reconstruir si el porcentaje de destrucción o deterioro es superior al 75% del valor comercial del grupo de bienes afectados. -----

En todo caso habrá obligación de reconstruir cuando no sea posible la extinción parcial de la propiedad horizontal. -----

Los bienes comunes ubicados en el sector afectado deberán ser reconstruidos por cuenta de todos los propietarios en proporción a los coeficientes de copropiedad. -----

Cuando la destrucción o deterioro no afecte un sector o manzana, sino a uno o varios bienes de dominio particular, éstos deberán ser reconstruidos por los respectivos propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de deterioro. -----

La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de acuerdo con los planos aprobados, salvo que la asamblea autorice su modificación, previa autorización de la entidad competente. -----

Reconstruido parcialmente el conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. -----

## **CAPÍTULO XVI**

### **DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

#### **Y DE LA LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA**

**Artículo 98. Causales de extinción de la propiedad horizontal.** La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: -----

1. La destrucción o el deterioro total de las edificaciones, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del valor comercial del conjunto, salvo cuando se decida su reconstrucción, de acuerdo con lo previsto en el capítulo XV de este reglamento y en la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. -----

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos. -----

3. La orden de autoridad judicial o administrativa. -----

**Parágrafo:** En caso de demolición o destrucción total del conjunto, el terreno o terrenos sobre los cuales se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. -----

**Artículo 99. Extinción parcial de la propiedad horizontal.** Cuando la destrucción, deterioro u orden judicial o administrativa afecte un edificio o un grupo de bienes de dominio particular que estén ubicados en una misma manzana o sector, se podrá extinguir parcialmente la propiedad horizontal respecto del edificio o de los bienes de dominio particular afectados, siempre y cuando sea posible la segregación del lote de terreno sobre el cual se levantan el edificio o los bienes de dominio particular afectados, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes y la extinción parcial

sea posible de acuerdo con las normas que rijan el régimen de las Zonas Francas Permanentes.

**Artículo 100. Procedimiento.** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. -----

-----  
La escritura de extinción de la propiedad horizontal deberá inscribirse además en la Alcaldía de Apartadó para efectos de la certificación sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. -----

**Artículo 101. División de la copropiedad.** Registrada la escritura de extinción total o parcial de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre los terrenos y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

Para tal efecto, cualquiera de los propietarios, el administrador si lo hubiere, o el liquidador, podrán solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente o se vendan para distribuir su producto entre los propietarios 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 y 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 las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. -----

**Artículo 102. Liquidación de la persona jurídica.** Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica. Dicha liquidación se sujetará a las normas de procedimiento vigentes para la liquidación de las entidades sin ánimo de lucro. -----

Para todos los efectos el administrador hará las veces de liquidador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea de Propietarios

o disposición legal en contrario. -----

Durante el período de liquidación, la capacidad de la persona jurídica quedará restringida a la realización de los actos o contratos que fueren necesarios para la inmediata liquidación. -----

Una vez pagados los pasivos, los activos que quedaren serán repartidos entre los propietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la Alcaldía del Municipio de Apartadó, entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. -----

## **CAPÍTULO XVII**

### **DISPOSICIONES VARIAS**

**Artículo 103. Empleados.** Ninguna persona que preste sus servicios al conjunto cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo lo que en contrario disponga quien haga el nombramiento. -----

**Artículo 104. Enajenación de bienes privados o de dominio particular.** Aunque todas las áreas de los bienes de dominio particular están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, son aproximadas, y en las enajenaciones que de ellos se hagan, son entregados y recibidos como cuerpos ciertos. -----

**Artículo 105. Incorporación.** Este reglamento queda incorporado en todos los contratos que se refieran directa o indirectamente a la Zona Franca Permanente de Urabá-Propiedad Horizontal, de tal manera que se debe ejecutar de buena fe, y por consiguiente obliga no sólo a lo que en él se expresa, sino también a todas las cosas que emanan de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por ley le pertenecen. -----

**Artículo 106. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.** Se presume que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados, tales como los accesos y zonas de circulación, etc. se efectúa de manera simultánea con la entrega de los bienes privados de cada etapa que se crea, según las actas correspondientes. -----

Los bienes comunes de uso y goce general se entregarán a la persona o personas

designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, 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 transitorios. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los equipos expedidos por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, de gas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. -----

Parágrafo. Como se trata de un proyecto construido por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de bienes comunes privados serán aquellos localizados en cada una de las etapas cuya legalización haya concluido.

**Artículo 107. Autorización especial.** Cuando sea necesario hacer adiciones o aclaraciones a las descripciones de los bienes privados de las etapas 1, 2 y 3 debido a factores o razones de orden técnico o a omisiones o errores en la nomenclatura, área y similares en los que se haya incurrido involuntariamente, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE ZONA FRANCA DE URABÁ** o sus sucesores, podrán efectuar el acto jurídico que sea necesario, mediante escritura pública debidamente registrada, sin necesidad de la aprobación de la Asamblea de Propietarios. -----

## **CAPÍTULO XVIII**

### **TARIFA DE LA ZONA FRANCA**

**Artículo 108. Aplicación de las normas sobre “Tarifa de Zona Franca”.** El presente capítulo, que trata sobre la “Tarifa de Zona Franca”, y tendrá vigencia mientras los bienes de dominio particular que conforman el conjunto estén sujetos al régimen jurídico de las Zonas Francas. -----

Las disposiciones de este capítulo sólo podrán ser modificadas, en cualquier caso, con la aprobación expresa del Usuario Operador. En consecuencia, si la Asamblea General de propietarios llegare a modificar cualquiera de estas normas sin cumplirse ese requisito, los suscriptores de cualquier contrato que el Usuario Operador haya celebrado con inclusión de las mismas seguirán vinculados, de todos modos, a las estipulaciones convenidas en el respectivo contrato. -----

A la vez, cualquier reforma de las disposiciones contenidas en este capítulo que haga

la Asamblea General de propietarios de la Zona Franca de Urabá-Propiedad Horizontal, con los requisitos previstos para la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, y con la aprobación expresa del Usuario Operador, modificará las respectivas estipulaciones contractuales que las contengan, y primará sobre las mismas, aun sin la aprobación del usuario o del propietario de la unidad de dominio particular en la cual opere aquel, a menos que el Usuario Operador disponga otra cosa. -----

**Artículo 109. Tarifa de Zona Franca.** El Usuario Operador cobrará una “Tarifa de Zona Franca”, a cuyo pago están solidariamente obligados los titulares de la plena o nuda propiedad, los usufructuarios y usuarios de cada lote, bodega o bien de dominio particular sujeto al régimen de la Zona Franca, y el usuario de zona franca inscrito para operar en el respectivo bien, a menos que la obligación de pagar un valor determinado se atribuya únicamente a uno de ellos, en forma expresa. La mencionada tarifa está conformada por los siguientes valores, que serán determinados como se establece a continuación: -----

**1. Valor correspondiente a los gastos de administración de la propiedad horizontal.** Con base en el presupuesto que rija para la respectiva vigencia, y sus reajustes, si fuere el caso, se establecerán los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes de la propiedad horizontal, y se determinará la parte de dichos gastos que corresponde al respectivo bien de dominio particular, conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal de la Zona Franca Permanente de Urabá-Propiedad Horizontal. -----

**2. Valor correspondiente a la remuneración del Usuario Operador como administrador de la propiedad horizontal.** Con base en la remuneración que corresponda al Usuario Operador por las gestiones de administración de la propiedad horizontal propiamente dicha, determinada para la respectiva vigencia, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Zona Franca Permanente de Urabá-Propiedad Horizontal, se determinará la parte de esa remuneración que corresponde al respectivo bien de dominio particular, de acuerdo con el mencionado reglamento.

**3. Valor correspondiente a la operación del régimen de la Zona Franca.** El

Usuario Operador fijará el valor que se deberá cancelar mensualmente a su favor por concepto de la operación de la ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABA, para estos efectos el componente de la operación de la Zona Franca, estará integrado por los siguientes conceptos: **3.1.** Un componente fijo, establecido por el Usuario Operador, por cada metro cuadrado determinado sobre el área del lote o el área construida, el cual dará derecho al respectivo usuario a realizar un número determinado de operaciones mensuales (ingresos y salidas con registro en báscula) de zona franca, el cual será establecido por el administrador, sin incluir otros servicios. **3.2.** Un componente variable, establecido por el Usuario Operador, que retribuya las operaciones (ingreso y salida) de zona franca que excedan el límite de operaciones señalado anteriormente. El Usuario Operador se reserva la facultad de establecer la tarifa aplicable para estas operaciones, respecto de la cual, tendrá como criterio, bien sea el número de formularios de movimiento de mercancías, o el número de registros en báscula de los ingresos y salidas. -----  
-----

**Parágrafo Primero:** El Usuario Operador establecerá cada año el valor mensual de la Operación a cargo de cada copropietario, teniendo en cuenta el sistema para su cálculo según los numerales 3.1 y 3.2 de este artículo. Así mismo fijará el incremento aplicable por este concepto, de año en año. -----  
-----

**Parágrafo Segundo:** La Tarifa de Zona Franca con que deben contribuir los propietarios, tiene el carácter de real, es decir, que será el respectivo bien de dominio privado el que responderá por ella, pasando de un titular a otro sin que por ello cesen las obligaciones a favor de la administración. Así, si un propietario llegare a enajenar su inmueble, sin estar a paz y salvo en el pago de las cuotas sostenimiento, será por cuenta del adquirente el pago de ellas y la cancelación de los intereses de mora si a ello hubiera lugar. -----

**Parágrafo Tercero:** El Usuario Operador podrá, a su criterio, fijar diferentes valores por metro cuadrado para los distintos bienes de dominio particular de la Zona Franca, dentro del límite máximo señalado en el numeral 3. del presente artículo, según el tipo de bien de que se trate, la clase de actividad que en cada uno se desarrolle y otros

factores semejantes, y aún podrá excluir cierto tipo de bienes del pago del “valor correspondiente a la operación del régimen de la Zona Franca” al cual se refiere el numeral 3. -----

**Parágrafo Cuarto:** Los valores que componen la Tarifa de Zona Franca, correspondientes a los establecidos en el numeral primero (1) de la presente cláusula (“Valor correspondiente a los gastos de administración de la copropiedad”) y el numeral segundo (2) de la presente cláusula (“Valor correspondiente a la remuneración del Usuario Operador como administrador de la copropiedad”), se causarán y cobrarán a cada unidad de dominio privado, cuando ocurra cualquiera de los siguientes eventos: 1) A partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se transfiera el respectivo bien de dominio particular por parte del propietario inicial. 2) A partir de la fecha en que se efectúe la entrega material de cada bien de dominio particular por parte de ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABA S.A.S a la persona que figure como promitente comprador o beneficiario de área del respectivo bien de dominio particular o quien represente sus derechos. -----

En consecuencia el propietario y/o el tenedor a cualquier título de cada bien de dominio particular, estará obligado al pago del “Valor correspondiente a los gastos de administración de la copropiedad” y del “Valor correspondiente a la remuneración del Usuario Operador como administrador de la copropiedad”, desde que ocurra el primero de los eventos señalados anteriormente, independientemente de que este evento corresponda a la firma de la escritura o a la entrega material, por cuanto bastará el primero de estos hechos para que sea exigible la correspondiente obligación de pago.

**Parágrafo Quinto:** Los valores que componen la Tarifa de Zona Franca, correspondientes a los establecidos en el numeral tercero (3) de la presente cláusula (“Valor correspondiente a la operación del régimen de la Zona Franca.”), se causarán y cobrarán a cada unidad de dominio privado de la Zona Franca, cuando ocurra cualquiera de los siguientes eventos: 1) A partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa por medio de la cual se transfiera el respectivo bien de dominio particular por parte del propietario inicial . 2) A partir de la fecha en que se efectúe la entrega material de cada bien de dominio particular por parte de ZONA

FRANCA PERMANENTE DE URABA S.A.S. a favor de la persona que figure como promitente comprador o beneficiario de área del respectivo bien de dominio particular o quien represente sus derechos.

En consecuencia el propietario y/o el tenedor a cualquier título de cada bien de dominio particular, estará obligado al pago del “Valor correspondiente a la operación del régimen de zona franca”, desde que ocurra el primero de los eventos señalados anteriormente, independientemente de que este evento corresponda a la firma de la escritura o a la entrega material, por cuanto bastará el primero de estos hechos para que sea exigible la correspondiente obligación de pago. -----

No obstante, el Usuario Operador se reserva el derecho de establecer distintos criterios para el cobro de este concepto mientras el usuario industrial o comercial ubicado en la respectiva unidad de dominio privado inicia la operación del régimen franco. -----

**Parágrafo Sexto:** Fuera del “valor correspondiente a la operación del régimen de la Zona Franca”, previsto en el numeral 3. del presente artículo, el Usuario Operador cobrará a las personas solidariamente obligadas al pago del mismo, adicionalmente, como parte de la “Tarifa de Zona Franca” y sin sujeción al límite máximo que le es permitido cobrar por ese concepto, todo valor que corresponda a nuevos impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones de toda clase que se impongan a la ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABA- PROPIEDAD HORIZONTAL o a los propietarios o tenedores de bienes de dominio particular de la misma, o al Usuario Operador, o a los usuarios industriales o comerciales o de servicios; cualquier nuevo gasto o costo que se genere en virtud de disposiciones legales, administrativas o judiciales, normas de control ambiental o de cualquier otra índole; cualquier erogación que se cause regularmente o en forma esporádica con base en situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, hechos de la naturaleza, actos de gobierno, motines, guerras, terrorismo, insurrección civil y otros actos de violencia, huelgas, paros o cualquier cese de actividades, demostraciones violentas, embargos, accidentes de transporte o de otra índole, congestión portuaria, etc.; y cualquier otro costo o gasto adicional a los actuales en el cual se deba incurrir en la administración u operación de la ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABA - PROPIEDAD HORIZONTAL por cualquier

causa. Los respectivos valores serán cobrados y distribuidos por el Usuario Operador, en la forma que éste disponga, a su criterio, ya sea con carácter general, entre todos los bienes de dominio particular, o con carácter especial, para uno o más de ellos, según el tipo de gasto de que se trate. -----

**Parágrafo Séptimo:** Toda persona no sometida a las disposiciones del presente Reglamento y que por cualquier motivo no sea parte de la propiedad horizontal, pero usufructúe o goce algún o alguno de los bienes, zonas o servicios comunes o privados por imperativo legal o por situación de hecho, diferente a contratos válidamente suscritos, estará obligada a cancelar el valor que establezca la Administración, por dicho disfrute o uso, a título de compensación. Se presumirá que la persona acepta dicho cobro por el simple hecho de disfrutar, así sea de manera ocasional, los bienes, zonas y servicios comunes o privados. -----

**Parágrafo Octavo:** La Tarifa de Zona Franca no incluye ningún servicio de tipo logístico, tampoco incluye los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado, aseo, telecomunicaciones y otros que se generen para cada bien de dominio particular, los cuales deberán ser cancelados por los respectivos titulares de la plena o nuda propiedad, los usufructuarios y usuarios de cada lote, bodega o bien de dominio particular de manera independiente, de acuerdo con sus propias necesidades de servicio o consumo que se haga de ellos, a favor del correspondiente prestador del servicio. -----

**Artículo 110. Forma de pago.** La “Tarifa de Zona Franca” y las sumas que se deben cancelar en adición a ella serán pagadas al Usuario Operador por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de la correspondiente mensualidad. -----

**Artículo 111. Intereses de mora.** La mora en el pago de la “Tarifa de Zona Franca” o de cualquiera de sus componentes, o de las sumas que deben pagarse en adición a ella, causará intereses de mora a cargo de los responsables de dicho pago, solidariamente, y en favor del Usuario Operador. Tales intereses se liquidarán a la tasa máxima autorizada por la ley. -----

**Artículo 112. Suspensión de servicios.** La mora en el pago de cualquier valor integrante de la “Tarifa de Zona Franca”, o que deba pagarse en adición a ella, faculta

al Usuario Operador para suspender los servicios no cancelados oportunamente y los relacionados con ellos, directa o indirectamente. -----

**Artículo 113. Costas y gastos de cobranza.** Los codeudores de cualquier obligación en mora deberán cancelar solidariamente al Usuario Operador las costas generadas por el cobro judicial de la misma y los gastos de cobranza extrajudicial en los cuales haya incurrido el Usuario Operador, si fuere el caso. -----

-

**Artículo 114. Título ejecutivo para el cobro del valor correspondiente a la operación del régimen de la zona franca y otros valores.** El título ejecutivo para el cobro del valor correspondiente a la operación del régimen de la zona franca y de las sumas que deben pagarse en adición a él, estará constituido por los siguientes documentos: -----

1. Una copia de la respectiva factura de cobro. -----
2. Certificación del Usuario Operador sobre la existencia y monto de la deuda objeto de cobro, que incluya una constancia sobre el consumo del respectivo servicio, cuando fuere el caso. -----

**Artículo 115. Imputación de pagos.** Los pagos llevados a cabo por cualquiera de los codeudores solidarios indicados en el artículo 112, se aplicarán, en su orden, a la cancelación de las deudas que existan a su cargo por los siguientes conceptos: -----

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

**Nota:** Con el fin de facilitar el registro de la presente escritura se listan a continuación las matrículas inmobiliarias de los bienes de dominio particular que actualmente conforman la Zona Franca: -----

INMUEBLE	MATRÍCULA ACTUALIZADA
MAYOR EXTENSIÓN	008-55910
LOTE ETAPA 1	008-58344

LOTE ETAPA 2	008-58256
LOTE ETAPA 3	008-66229
OFICINA O101	008-58346
LOTE D101	008-58347
LOTE D102	008-58348
LOTE D103	008-58349
LOTE D104	008-58350
LOTE D105	008-58351
LOTE D106	008-58352
LOTE D107	008-58353
LOTE D108	008-58354
LOTE D109	008-58355
LOTE D110	008-58356
LOTE D111	008-58357
LOTE E101-A	008-61721
LOTE E101-B	008-61722
LOTE E101-C	008-61723
LOTE E102	008-61724
LOTE E103	008-58360
LOTE E104	008-58361
LOTE E105	008-58362
LOTE E106	008-58363
LOTE E107	008-58364
LOTE E108	008-58365
LOTE E109	008-58366
LOTE E110	008-58367
LOTE E111	008-58368
LOTE F101	008-66232
LOTE F102	008-66233
LOTE F103	008-66234

LOTE F104	008-66235
LOTE F105	008-66236
LOTE F106	008-66237
LOTE F107	008-66238
LOTE F108	008-66239
LOTE F109	008-66240
LOTE F110	008-66241
LOTE F111	008-66242
LOTE G101	008-66243
LOTE G102	008-66244
LOTE G103	008-66245
LOTE G104	008-66246
LOTE G105	008-66247
LOTE G106	008-66248
LOTE G107	008-66249
LOTE G108	008-66250
LOTE G109	008-66251
LOTE G110	008-66252
LOTE G111	008-66253
LOTE G112	008-66254
LOTE G113	008-66255
LOTE G114	008-66256
LOTE G115	008-66257
LOTE G116	008-66258

## CAPÍTULO XIX

### OTRAS DISPOSICIONES

**Artículo 116. Normas especiales para el funcionamiento de la Clínica.** La construcción de la Clínica se sujetó a las normas consagradas en la Ley 9 de 1.979 (Código Sanitario Nacional), en la resolución 4445 de 1996 y en la Resolución 1043

de 2.006 además, a las siguientes reglas: -----

1. La altura máxima de la edificación fue la autorizada por el municipio de Apartadó. En ningún caso ésta podrá ser superior a cinco (5) pisos. -----

---2. El propietario deberá mantener vigentes los permisos ambientales y sanitarios necesarios para el funcionamiento de la clínica. -----

-

3.La construcción cuenta con su propia estructura, paredes y cimientos. En ningún caso podrá invadir los lotes colindantes. Sin embargo esta construcción se podrá integrar físicamente con la construcción que se levante sobre un lote contiguo en el cual está proyectada la construcción de una segunda etapa de la clínica. -----

-----

4.Las edificaciones actual y futuras, deberán cumplir con las normas de sismo resistencia que para las construcciones de este tipo expida la autoridad competente.

5.El propietario de la clínica podrá cercar su área privada para garantizar el uso de los parqueaderos, zonas de circulación y zonas verdes que queden ubicados en su área privada. -----

6.La extensión de las redes de acueducto, energía, alcantarillado, gas y telecomunicaciones y la instalación de contadores y transformadores serán por cuenta del propietario. -----

7.El propietario de la clínica construyó por su cuenta un acceso vehicular y peatonal, para el ingreso exclusivo de los usuarios de la clínica desde la Carrera 100, atravesando la zona verde común ubicada en el costado oriental del lote donde está ubicada. La autorización para construir este acceso se obtuvo por haber operado el Silencio Administrativo ante la solicitud que se presentara a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, con el lleno de los requisitos legales, y esta entidad guardó silencio, situación que generó el derecho de acuerdo con las normas vigentes. Aunque el control de estos accesos lo hace el usuario operador de la Zona Franca, los costos que demande su sostenimiento y el personal necesario para su funcionamiento, corren por cuenta del propietario de la clínica. -----

8.El propietario deberá acordar con la sociedad ZONA FRANCA PERMANENTE DE URABÁ S.A.S. "USUARIO OPERADOR DE LA ZONA FRANCA" los horarios y

condiciones para el acceso de los elementos y personal necesarios para adelantar la construcción de futuras ampliaciones en su lote. -----

-

**Parágrafo:** Antes de iniciar la construcción de futuras ampliaciones, el propietario interesado deberá presentar al administrador la correspondiente licencia de construcción y los permisos ambientales y sanitarios que para su caso particular sean necesarios. -----

**9.Colocación de avisos.** El propietario de la clínica podrá colocar avisos en la fachada de su respectivo bien de dominio particular, con sujeción a las reglas que al respecto disponga el administrador. El sostenimiento de los avisos y los impuestos que estos generen serán por cuenta de respectivo propietario. -----

**9.Normas sobre uso de la red de alcantarillado, vertimientos líquidos y otras disposiciones ambientales y sanitarias.** Serán aplicables a la clínica todas las normas establecidas para el funcionamiento y operación de un establecimiento dedicado a la prestación de los servicios de salud, por lo tanto deberá dar estricto cumplimiento a ellas. También serán aplicables, en lo pertinente, las disposiciones contenidas en el Artículo 46 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**FIRMAS.**