



REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO-PROPIEDAD HORIZONTAL – PROPIEDAD HORIZONTAL

PRIMERO: Que en el presente acto obra en nombre y representación de la sociedad PROMOTORA NACIONAL DE ZONAS FRANCAS S.A., en su calidad de gerente y representante legal de dicha sociedad comercial, domiciliada en Rionegro (Ant.), constituida por medio de la Escritura Pública No. 799 del 12 de marzo de 1993, de la Notaría Única (hoy Primera) de Rionegro (Ant.), calidad que acredita mediante certificado de existencia y representación legal de la compañía, expedido por la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño, documento que se protocoliza con esta escritura.

SEGUNDO: Que la sociedad Promotora Nacional de Zonas Francas S.A. ejerce la administración de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Alcaldía del Municipio de Rionegro, que acompaña para que se protocolice con esta escritura.

TERCERO: Que la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro está situada en el municipio de Rionegro (Ant.).

CUARTO: Que la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal se sujetó al régimen de propiedad horizontal consagrado en la Ley 16 de 1985, por medio de la Escritura Pública No. 102 del 21 de marzo de 1995 de la Notaría Segunda del Círculo de Rionegro, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro (Ant.) en los folios de matrícula inmobiliaria No. 020-0047968 al 020-0047986 y 020-0005923, correspondiente a la mayor extensión.

Dicho reglamento fue adicionado con los bienes de dominio particular y de uso común que integran la II Etapa, por medio de la Escritura Pública No. 485 del 22 de agosto de 1995 de la Notaría Segunda de Rionegro (Ant.), registrada en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 020-0049232 al 020-0049243 y 020-0005923, correspondiente a la mayor extensión.

Luego por medio de la Escritura Pública No. 714 del 20 de noviembre de 1995 de la Notaría Segunda de Rionegro (Ant.) registrada en los folios de matrícula inmobiliaria No. 020-0049995 al 020-0050006, se hizo una nueva adición al reglamento de propiedad horizontal con los bienes de dominio particular y comunes que integran la III Etapa.

Esta adición fue aclarada por medio de la Escritura Pública No. 842 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría Segunda de Rionegro. En esta misma escritura se hizo la adición de la IV Etapa de la Zona Franca.

La Escritura Pública No. 842, antes citada, fue registrada además, en los folios de matrícula inmobiliaria No. 020-0050250 al 020-0050269.

Posteriormente, por medio de la Escritura Pública No. 471 del 24 de marzo de 1998 de la Notaría Segunda de Rionegro, debidamente registrada, se hizo una reforma al reglamento de propiedad horizontal.

Luego, por medio de la Escritura Pública No. 515 del 20 de mayo de 1999 de la Notaría Segunda de Rionegro, se hizo una nueva reforma al reglamento de propiedad horizontal y se adicionó la V Etapa. Esta escritura fue registrada además en los folios de matrícula inmobiliaria No. 020-59813 al 020-59850.

Posteriormente, por medio de la Escritura Pública No. 375 del 26 de abril de 2001 de la Notaría Segunda de Rionegro, se hizo una reforma al reglamento de propiedad horizontal.

QUINTO: Que obrando en la calidad anotada, procede a elevar a escritura pública la modificación al reglamento de propiedad horizontal de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal aprobada por las asambleas extraordinaria de propietarios celebradas el día 23 de enero de 2002 y 9 de mayo de 2002 y que consiste en la adecuación de la parte normativa del reglamento de propiedad horizontal a las prescripciones de la Ley 675 de 2001. En esta adecuación se incluyen además las normas contenidas en las adiciones y reformas al mencionado reglamento.

Para todos los efectos legales, la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro es un Conjunto Mixto, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 3o. de la Ley 675 de 2001.

SEXTO: Que acompaña para su protocolización con esta escritura los siguientes documentos:

1. Certificado de existencia y representación legal de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal-Propiedad Horizontal, expedido por la Alcaldía de Rionegro.
2. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad PROMOTORA NACIONAL DE ZONAS FRANCAS S.A. expedido por la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño.



3. Copia de las actas de las asambleas extraordinarias de propietarios celebradas el 23 de enero de 2002 y 9 de mayo de 2002, en las cuales se aprobó la adecuación del reglamento de propiedad horizontal a las normas de la Ley 675 de 2001.

SEPTIMO: Que el texto del nuevo reglamento es el siguiente:

PREAMBULO

PRIMERO: La Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro se está desarrollando sobre los siguientes inmuebles:

Un lote de terreno con casa de habitación de material y teja de barro, demás mejoras y anexidades, situado en el paraje "Chachafruto" del Municipio de Rionegro, Departamento de Antioquia, que se ha conocido con el nombre de "Santa Teresa", de una superficie de doscientos ochenta y seis mil cincuenta y tres metros cuadrados con tres décimos cuadrados (286.053,03 m².), según mensura llevada a cabo por la firma Camargo Orozco y Cía. Ltda., predio actualmente distinguido en el Catastro del Municipio de Rionegro con el No. 027-001 y comprendido por los siguientes linderos actualizados, con referencia al plano protocolizado mediante la Escritura Pública No. 875 del 9 de abril de 1992, de la Notaría Única (hoy Primera) de Rionegro: "por el norte, en línea de 76,55 metros, con predio de Manuel Jiménez (punto 24 a 36 del plano de referencia), al igual que en línea de 70,80 metros que corresponde al oriente (punto 36 al 41); luego, en línea de 129,48 metros, que corresponde al noreste, con predio de herederos de Pedro Pablo Franco y María Suárez (punto 41 a 51); luego, en línea de 55,45 metros que corresponde al occidente, con inmueble del Departamento de Antioquia, Secretaría de Agricultura (punto 51 a 346); al igual que en segmento de 3,65 metros (punto 346 a 65), y que en segmento de 36,39 metros (punto 65 a 69); luego, en tramo que corresponde al noroeste y otro que corresponde al noreste, en longitud de 77,49 metros, con el mismo predio del Departamento de Antioquia (punto 69 al 347); luego por el norte y el noreste, a lo largo de una chamba, con el mismo lote del Departamento de Antioquia, a lo largo de los puntos 347 a 116, en 335,84 metros, y del punto 116 al 140 en 242,62 metros; luego, por el suroeste, con vía en cascajo que lo separa de predio del señor Luis Angel Echeverri, del punto 140 al 164, en 221,60 metros, y del punto 164 a 197, en 184,69 metros; luego continúa por el suroeste el lindero con la quebrada Piedras Blancas, a lo largo de predio del señor Alberto Uribe, del punto 197 a 229, en 174,09 metros, y del punto 229 al 253, en 163,23 metros; luego, por el sureste, con caño que lo separa de propiedad del señor Roberto Chehebar, del punto 253 al 281, en 183,52 metros; luego, por el suroeste, en línea de 26,33 metros, con caño que lo separa del mismo predio del señor Roberto Chehebar, del punto 281 al 293; luego, por el occidente, del punto 293 al 725, en 11,79 metros, y del punto 725 al 729, en 42,46 metros, con la quebrada Chachafruto, que lo separa del mismo predio del señor Roberto Chehebar; luego, por el sur, a lo largo de chamba, en 30,53 metros, del punto 729 al 732, con predio del señor Alfonso Vieira; luego, por el sur y el sureste, en línea ondulada de 196,79 metros, del punto 732 al 323, por el borde de un barranco, con el mismo predio del señor Alfonso Vieira; luego por el sureste, en línea de 14,12 metros, por el borde del barranco, del punto 323 al 325, con predio del señor Fernando Franco; luego, por el sureste, en línea de 66,87 metros, del punto 325 al 331, con predio del señor Libardo Alzate; luego por el suroeste, en línea de 22,97 metros, del punto 331 al 348, con el mismo predio del señor Libardo Alzate; y luego, por el sureste, en línea de 265,51 metros, del punto 348 al punto 24, punto de partida, con carretera que conduce a la vía Medellín- Rionegro". Corresponde al inmueble antes determinado el folio de matrícula inmobiliaria No. 020-0005923 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro.

LOTE 1: Lote de terreno situado en el Paraje Chachafruto del Municipio de Rionegro (Ant.) con un área de 120.282.31 metros cuadrados y que se determina por los siguiente linderos: por el suroccidente con Jorge Mario Villegas en línea recta del punto 1198 al 1061 pasando por los puntos 1195, 1196, 1194, 1189, 1186, 1182, 1175, 1178, 1180, 1090, 1089, 1088, 1087, 1077, 1076, 1075, 1064, en una longitud de 249,90 ml. girando en línea recta del punto 1061 al 980 pasando por los puntos 1058, 1055, 1014, 1003 y 1002, en una longitud de 89.15 m. linda con Jorge Mario Villegas y Mario de Jesús Gómez, en línea curva del punto 980 al 956 pasando por los puntos 978, 977, 976, 963, 962, 961, 960, 959, 958, 957, en una longitud de 102.96 ml; por el occidente con Mario de Jesús Gómez en línea recta del punto 956 al punto 951, pasando por los puntos 953 y 952 en una longitud de 29.51 m y en línea recta del punto 951 al 909, pasando por los puntos 926, 921, 918, 916, 912 y 910, en una longitud de 68.59 ml con Mario de Jesús Gómez en 47.41 ml., Francisco Martínez en 27.99 ml Jorge Elejalde en 30.56 ml, Yolanda Franco Elejalde en 25.79 ml, Tulia Elejalde en



28.07 ml, Bernardo Gutiérrez y Maria Juana Elejalde en 47.67 ml, en línea recta del punto 909 al 1201, pasando por los puntos 906, 902, 901, 897, 896, 429, 430, 450, 448, 489, 501, 507, 509, 518, 511, 639, 638, 633 y 632, en una longitud de 207.49 ml. por el norte con la quebrada Chachafruto en línea ondulada del punto 1201 al punto 159, pasando por los puntos 619, 611, 601, 597, 593, 589, 572, 570, 568, 566, 564, 562, 560, 558, 390, 384, 380, 375, 369, 361, 357, 304, 299, 294, 284, 281, 73, 69, 67, 63, 61, 57, 53, 51, 43, 38, 34, 29, 25, 21, 15, 12, 143, 162, en una longitud de 466.82 ml, por el oriente, con Promotora de Zonas Francas en línea ondulada del punto 159 al punto 1149, pasando por los puntos 170, 172, 174, 177, 179, 181, 183, 210, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647 y 1648, en una longitud de 657.22 ml; por el sur con predio de la Fuerza Aérea Colombiana, en línea recta del punto 1149 al 1198 pasando por los puntos 1152, 1154, 1157, 1162 y 1166 en una longitud de 48.42 ml.

Folio de matrícula inmobiliaria No. 020-0068201.

La descripción resultante de la unificación de los lotes antes delimitados, es la siguiente de acuerdo con el plano No. 1 que se protocoliza con esta escritura.

LOTE DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO- PROPIEDAD HORIZONTAL.

Un lote de terreno situado en el paraje “Chachafruto” del Municipio de Rionegro, departamento de Antioquia de una superficie de cuatrocientos seis mil trescientos treinta y cinco metros con treinta y cuatro centímetros de metro cuadrado (406.335.34 m²) comprendido entre los puntos: 1201, 619, 611, 601, 597, 593, 589, 572, 570, 568, 566, 564, 562, 560, 558, 390, 384, 379, 380, 375, 369, 361, 357, 304, 299, 294, 284, 281, 73, 69, 67, 63, 61, 57, 53, 51, 43, 3947, 46, 45, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 27, 24, 23, 20, 18, 16, 14, 12, 9, 8, 6, 5, 3, 1, 337, 338, 339, 341, 333, 332, 331, 330, 329, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 733, 732, 731, 728, 729, 290, 725, 293, 285, 283, 281, 279, 277, 275, 273, 270, 268, 266, 264, 262, 260, 259, 257, 253, 250, 248, 246, 244, 243, 239, 238, 237, 235, 234, 232, 230, 229, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 214, 213, 211, 208, 206, 197, 196, 193, 187, 184, 181, 178, 175, 172, 169, 166, 164, 162, 160, 158, 155, 152, 149, 146, 141, 140, 1152, 1154, 1157, 1162, 1166, 1198, 1195, 1196, 1194, 1189, 1186, 1182, 1175, 1178, 1180, 1090, 1089, 1088, 1087, 1077, 1076, 1075, 1064, 1061, 1058, 1055, 1014, 1003, 1002, 980, 978, 977, 976, 963, 962, 961, 960, 959, 958, 957, 956, 953, 952, 951, 926, 921, 918, 916, 912, 910, 909, 906, 902, 901, 897, 896, 429, 430, 450, 448, 489, 501, 507, 511, 639, 638, 633, 632 y 1201 punto de partida del plano y cuyos linderos son los siguientes: entre los puntos 1201 y 51, pasando por los puntos 619, 611, 601, 597, 593, 589, 572, 570, 568, 566, 564, 562, 560, 558, 390, 384, 379, 380, 375, 369, 361, 357, 304, 299, 294, 284, 281, 73, 69, 67, 63, 61, 57, 53, 38 y 39 en línea sinuosa de 351.91** metros, linda por el noreste, con la quebrada Chachafruto; entre los puntos 51 y 41, pasando por los puntos 47, 46, 45 y 42, en 129.48 metros, linda por el norte, con predios de herederos de Pedro Pablo Franco y María Suárez hoy de María Virgelina Franco; entre los puntos 41 y 36, pasando por los puntos 40, 39, 38 y 37, en 70.80 metros, linda por el oriente, con predio que es o fue del señor Manuel Jiménez; entre los puntos 36 y 24, pasando por los puntos 35, 34, 33 y 27, en 76.55 metros, linda por el norte, con el mismo predio que es o fue del señor Manuel Jiménez; entre los puntos 24 y 348, pasando por los puntos 23, 20, 18, 16, 14, 12, 9, 8, 6, 5, 3, 1 y 337, en 265.51 metros linda por el oriente, con carretera que conduce a la vía Medellín Rionegro; entre los puntos 348 y 331, pasando por los puntos 339, 341, 333 y 332, en línea quebrada de 22.97 metros, linda por el oriente y sur, con predio que es o fue del señor Libardo Alzate; entre los puntos 331 y 325, pasando por los puntos 330, 329, 328, 327 y 326, en 66.87 metros, linda por el oriente con el mismo predio que es o fue del señor Libardo Alzate; entre los puntos 325 y 323, pasando por el punto 324, en 14.12 metros, linda por el sureste por el borde de un barranco con predio que es o fue del señor Fernando Franco; entre los puntos 323 y 732, pasando por los puntos 322, 321, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305 y 733, en línea sinuosa de 196.79 metros, linda por el sureste, por el borde de un barranco, con predio que es o fue del señor Alfonso Vieira; entre los puntos 732 y 729, pasando por los puntos 731 y 728, en 30.53 metros, linda por el sur, a lo largo de una chamba con el mismo predio que es o fue del señor Alfonso Vieira; entre los puntos 729 y 293, pasando por los puntos 290 y 725, en línea sinuosa de 54.25 metros, linda por el occidente con la quebrada Chachafruto que lo separa de predio que es o fue del señor Roberto Chehebar; entre los puntos 293 y 281, pasando por los puntos 285 y 283, en 26.33 metros, linda por el suroeste con caño que lo separa del mismo predio que es o fue de Roberto Chehebar; entre los puntos 281 y 253, pasando por los puntos 279, 277, 275, 273, 270, 268, 266, 264, 262,



260, 259 y 257, en línea quebrada de 183.52 metros, linda por el sureste, con caño que lo separa del mismo predio que es o fue del señor Roberto Chehebar; entre los puntos 253 y 197, pasando por los puntos 250, 248, 246, 244, 243, 239, 238, 237, 235, 234, 232, 230, 229, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 214, 213, 211, 208 y 206, en línea sinuosa de 337.32 metros, linda por el suroeste, con la quebrada Piedras Blancas a lo largo de predio que es o fue del señor Alberto Uribe; entre los puntos 197 y 164, pasando por los puntos 196, 193, 187, 184, 181, 178, 175, 172, 169 y 166, en 184.69 metros, linda por el suroeste con vía en cascajo que lo separa del predio que es o fue del señor Luis Ángel Echeverri; entre los puntos 164 y 140, pasando por los puntos 162, 160, 158, 155, 152, 149, 146 y 141, en 221.60 metros, linda por el suroeste, con vía de cascajo que lo separa de predio que es o fue del señor Luis Angel Echeverri; entre los puntos 140 y 1198, pasando por los puntos 1152, 1154, 1157, 1162 y 1166, en 48.42 metros, linda por el suroeste, con predio de la Fuerza Aérea Colombiana; entre los puntos 1198 y 1061, pasando por los puntos 1195, 1196, 1194, 1189, 1186, 1182, 1175, 1178, 1180, 1090, 1089, 1088, 1087, 1077, 1076, 1075, y 1064, en 249.90 metros, linda por el noroeste, con predio que es o fue del señor Jorge Mario Villegas; entre los puntos 1061 y 980, pasando por los puntos 1058, 1055, 1014, 1003 y 1002, en 89.15 metros, linda por el noreste, con predios que son o fueron del señor Jorge Mario Villegas y Mario de Jesús Gómez, entre los puntos 980 y 956, pasando por los puntos 978, 977, 976, 963, 962, 961, 960, 959, 958 y 957, en línea curva de 102.96 metros, linda por el noroeste, con predio que es o fue del señor Mario de Jesús Gómez; entre los puntos 956 y 951, pasando por los puntos 953 y 952, en 29.51 metros, linda por el oriente con el mismo predio que es o fue del señor Mario de Jesús Gómez; entre los puntos 951 y 909, pasando por los puntos 926, 921, 918, 916, 912 y 910, en 68.59 metros, linda por el norte, con predio que es o fue del mismo señor Mario de Jesús Gómez, entre los puntos 909 y 1201, pasando por los puntos 906, 902, 901, 897, 896, 429, 430, 450, 448, 489, 501, 507, 511, 639, 638, 633 y 632 punto de partida, linda, en una longitud total de 207.49 metros, por el noroeste, con predio de Mario de Jesús Gómez, en 47.41 metros, de Francisco Martínez en 27.99 metros, de Jorge Elejalde en 30.56 metros, de Yolanda Franco Elejalde en 25.79 metros, de Tulia Elejalde en 28.07 metros y de Bernardo Gutierrez y Maria Juana Elejalde en 47.67 metros.

SEGUNDO: Promotora Nacional de Zonas Francas S.A. adquirió el lote sobre el cual se desarrolla la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, por aporte que de él hicieron las sociedades Concreto S.A., Compañía Suramericana de Seguros S.A., Compañía de Cemento Argos S.A., Fábrica de Hilados y Tejidos del Hato S.A. Fabricato S.A., Compañía Colombiana de Tejidos S.A. Coltejer S.A. y Confecciones Leonisa S.A., mediante la escritura de constitución de la compañía, que es la No. 799 del 12 de marzo de 1993 de la Notaría Unica (hoy Primera) de Rionegro (Ant.), debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro (Ant.) el 18 de marzo de 1993, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 020-0005923, correspondiente al inmueble.

TERCERO: Sobre el lote antes descrito, la sociedad Promotora Nacional de Zonas Francas S.A. adelanta la construcción de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro- Propiedad Horizontal.

Sin embargo la sociedad Promotora Nacional de Zonas Francas S.A. se reserva el derecho de adicionar otros predios a dicho proyecto.

El proyecto se desarrollará en varias etapas constructivas, con el criterio de que todas ellas conforman una sola propiedad horizontal por la existencia de áreas y servicios comunes generales.

La I Etapa de la Zona Franca está integrada por diecinueve (19) bodegas distinguidas con los Nos. 1 al 8, 9-10 y 11 al 20.

La II Etapa de la Zona Franca está integrada por doce (12) bodegas distinguidas con los Nos. 21 al 28 y 49 al 52.

La III Etapa de la Zona Franca está integrada por doce (12) bodegas distinguidas con los Nos. 91 al 102.

La IV Etapa está integrada por seis (6) bodegas distinguidas con los Nos. 29 al 33 y 36 y por catorce (14) lotes distinguidos con los Nos. 34, 35 y 79 al 90, destinados a la construcción de bodegas para usos comerciales e industriales de bienes y servicios.

La V Etapa está conformada por treinta y ocho (38) lotes distinguidos con los Nos. 37 al 48 y 53 al 78. Estos lotes están destinados a la construcción de bodegas para usos comerciales e industriales de bienes y servicios.

CUARTO: La Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal se ha venido desarrollando por la sociedad PROMOTORA NACIONAL DE ZONAS FRANCAS S.A., se sujetó al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 16 de 1985 y su reglamento fue elevado a Escritura



Pública por la No. 102 del 21 de marzo de 1995 de la Notaría Segunda de Rionegro, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro (Ant.) en los folios de matrícula inmobiliaria No. 020-0047968 al 020-0047986 y 020-0005923, correspondiente a la mayor extensión.

Dicho reglamento fue adicionado con los bienes de dominio particular y de uso común que integran la II Etapa, por medio de la Escritura Pública No. 485 del 22 de agosto de 1995 de la Notaría Segunda de Rionegro (Ant.), registrada en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 020-0049232 al 020-0049243 y 020-0005923, correspondiente a la mayor extensión.

Luego, por medio de la Escritura Pública No. 714 del 20 de noviembre de 1995 de la Notaría Segunda de Rionegro (Ant.), registrada en los folios de matrícula inmobiliaria No. 020-0049995 al 020-0050006, se hizo una nueva adición al reglamento de propiedad horizontal con los bienes de dominio particular y comunes que integran la III Etapa.

Esta adición fue aclarada por medio de la Escritura Pública No. 842 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría Segunda de Rionegro. En esta misma escritura se hizo la adición de la IV Etapa de la Zona Franca.

La Escritura Pública No. 842, antes citada, fue registrada, además, en los folios de matrícula inmobiliaria No. 020-0050250 al 020-0050269.

Posteriormente, por medio de la Escritura Pública No. 471 del 24 de marzo de 1998 de la Notaría Segunda de Rionegro, debidamente registrada, se hizo una reforma al reglamento de propiedad horizontal.

Luego, por medio de la Escritura Pública No. 515 del 20 de mayo de 1999 de la Notaría Segunda de Rionegro, se hizo una nueva reforma al reglamento de propiedad horizontal y se adicionó la V Etapa. Esta escritura fue registrada además en los folios de matrícula inmobiliaria No. 020-59813 al 020-59850.

Posteriormente, por medio de la Escritura Pública No. 375 del 26 de abril de 2001 de la Notaría Segunda de Rionegro, se hizo una reforma al reglamento de propiedad horizontal.

Aunque la Zona Franca quedará sujeta al régimen de propiedad horizontal consagrado en la Ley 675 de 2001, dicho régimen guarda armonía con las normas que regulan las zonas francas industriales de bienes y de servicios y con el contrato de operación que el usuario operador suscriba con cada usuario industrial, que en todo caso primarán sobre las disposiciones aplicables normalmente al régimen de propiedad horizontal.

QUINTO: En el reglamento de propiedad horizontal mencionado, se especificó que el desarrollo de la zona franca se haría en varias etapas, situación que obligaba a describir por separado los bienes de dominio particular en la medida en que van siendo construidos, pero manteniendo el criterio de que todas las etapas conforman una sola propiedad horizontal por la existencia de áreas y servicios comunes generales. Igualmente se estableció que al construirse las distintas etapas se adicionaría el reglamento de propiedad horizontal con la descripción de los bienes de dominio particular y la enumeración de los bienes comunes ubicados en cada una de ellas. Igualmente está prevista la adición de los coeficientes de copropiedad y de participación en los gastos de la propiedad horizontal correspondientes a los inmuebles integrantes de las distintas etapas.

La Promotora Nacional de Zonas Francas S.A. se reserva el derecho de hacer nuevas adiciones al reglamento de propiedad horizontal con nuevos lotes de terreno y con la descripción de las bodegas y otros bienes de dominio particular que conformen nuevas etapas, sin que se requiera autorización de la asamblea de propietarios. En todo caso se sujetará a las previsiones que al respecto consagran el presente reglamento de propiedad horizontal.

SEXTO: Cuando en el presente reglamento y en sus adiciones se utilice la expresión “usuario industrial” se entenderá que se aplica también al usuario comercial y a los demás usuarios que autoricen las normas que regulen las zonas francas industriales de bienes y de servicios.

SEPTIMO: 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, y en general, en cualesquiera otras normas jurídicas que directa o indirectamente sean 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 Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, antes especificado, está afectado al régimen jurídico de este tipo de bienes, consagrado por las normas que lo regulan.

En vista de lo anterior, el reglamento de propiedad horizontal se fundamenta, entre otras, en las siguientes normas, principios y declaraciones:

1. Ley 675 de 2001.
2. Ley 109 de 1985
3. Decreto No. 1471 de 1986
4. Ley 07 de 1991
5. Decreto No. 2.131 de 1991
6. Decreto No. 1.577 de 1992
7. Decreto No. 971 de 1993
8. Decreto No. 1.590 de 1993
9. Decreto No. 2.233 de 1996
10. Decreto No. 918 de 2001
11. Resolución No. 0094 del 10 de febrero de 1993, del Ministerio de Comercio Exterior, mediante la cual se declara como Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro el área geográfica correspondiente al lote de terreno ya determinado y se reconoce la calidad de usuaria operadora de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro.
12. Resolución No. 0381 del 15 de abril de 1993, del Ministerio de Comercio Exterior, mediante la cual se concede permiso de funcionamiento a la sociedad Promotora Nacional de Zonas Francas S.A. como usuario operador de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro.
13. El contrato de operación entre el usuario operador y cada usuario industrial.
14. Las demás disposiciones que modifiquen, adicionen o reformen las citadas.

OCTAVO: En el evento de presentarse contradicción entre las normas que regulan el régimen de las zonas francas y las relativas a la propiedad horizontal, prevalecerán las primeras, en vista de que el inmueble sujeto a propiedad horizontal tiene el carácter específico de Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios, quedando sometido, ante todo, en consecuencia, al régimen jurídico creado para este tipo de inmuebles.

NOVENO: Como la sociedad Promotora Nacional de Zonas Francas S.A. fue reconocida como usuario operador de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, 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 del Ministerio de Comercio Exterior, 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 Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro", por el término de treinta (30) años previsto en la resolución No. 0094, ya citada, y durante sus prórrogas, si las hubiere.

CAPITULO I

DEL OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE REGLAMENTO

Artículo 1o. 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 2o. Materias que regula. El presente reglamento tiene por objeto la regulación de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-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 de Bienes y Servicios, y comprende:

1. La individualización y destinación de los bienes privados o de dominio particular.
2. La determinación y regulación de los bienes comunes.
3. La determinación 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 la futura o futuras etapas.
12. Otras estipulaciones necesarias o convenientes para el adecuado funcionamiento de la Zona Franca.
13. Las especificaciones de construcción, las condiciones de seguridad y salubridad y el planteamiento arquitectónico de la Zona Franca.

Artículo 3o. Obligatoriedad e Incorporación. Las normas contenidas en el presente reglamento tienen fuerza obligatoria, no sólo para los propietarios de bienes de dominio particular en la Zona Franca y para la persona jurídica denominada Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-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 que conforman la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal, 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 4o. Casos no previstos. Cuando en el presente reglamento de propiedad horizontal no se encontrare disposición expresa aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden:

1. Las normas contenidas en este mismo reglamento, que regulen casos o situaciones análogas o similares.
2. Las normas que regulen el funcionamiento de las Zonas Francas de Bienes y Servicios.
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 disposiciones concordantes o reformativas de los mismos, que sean aplicables de manera directa o por analogía.
5. La costumbre, si se dan los requisitos legales para su aplicación.

CAPITULO II

DE LA DIVISION DE LA ZONA FRANCA

Artículo 5o. División y composición. En la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal se distinguen fundamentalmente dos (2) clases de bienes, así:

1. **BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR:** Son las bodegas y los lotes destinados a la construcción de bodegas para usos comerciales e industriales de bienes y servicios, descritos en el Capítulo III del presente reglamento y los bienes privados que se describan en la adición o adiciones al reglamento de propiedad horizontal. Dichos bienes 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 Industrial de Bienes y de Servicios, y con las limitaciones establecidas por dichas normas. Específicamente se declara que tales bienes 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 o comercial de la

Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con estricta sujeción a las normas legales que rigen la materia.

2. **BIENES COMUNES:** Son los que aparecen relacionados en el Capítulo IV de este reglamento y los demás bienes que se relacionen como tales en la adición o 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 la Zona Franca.

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. 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.

CAPITULO III

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

Artículo 6o. 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 Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal son bienes privados o de dominio particular, y por tanto de libre utilización, goce y disposición del respectivo propietario, los siguientes:

A) BODEGAS.

Cuarenta y nueve (49) bodegas, destinadas a usos comerciales e industriales de bienes y servicios. Sus linderos, áreas y alturas se determinan más adelante. El dominio particular de cada una de ellas se ejerce sobre los siguientes bienes: la superficie encerrada dentro del perímetro señalado por los puntos que van a describirse para cada una de ellas, los muros interiores de la bodega, las cerraduras, las redes internas de servicios públicos y en general sobre los bienes y accesorios colocados dentro del volumen formado por la respectiva superficie, el techo que las cubre y los muros que circundan el perímetro citado. Dentro de este volumen se incluyen los vacíos interiores que se generan dentro de las bodegas. Las descripciones de las bodegas son las siguientes:

1. Las descripciones de las bodegas de la I Etapa son las siguientes, y sus puntos están referidos a los planos que se protocolizaron con la Escritura Pública No. 102 del 21 de marzo de 1995 de la Notaría Segunda de Rionegro.

MANZANA 1 – BODEGA No. 1

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la vía interna D; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 12; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 2; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B3; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 1 al 5 y 1, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-04024 y Z01-04025. Área total de la bodega 1.104.29 m² discriminados así: área total cubierta 1.041.97 m², distribuidos así: área de producción 773.73 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Área descubierta de cargue y descargue 62.32 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 464.08 m².

MANZANA 1 – BODEGA No. 2

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 1 y con zona común de circulación; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la

bodega No. 11; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 3; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B3; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. Los patios y la zona de cargue y descargue son descubiertos. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 6 al 10 y 6, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-04022 y Z01-04023. Área total de la bodega 1.300.98 m² discriminados así: área total cubierta 1.156.75 m², distribuidos así: área de producción 883.71 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 131.73 m². Área descubierta total 144.23 m², distribuidos así: área de patios 80.38 m², área de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 503.26 m².

MANZANA 1 – BODEGA No. 3

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 2; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 10; por el suroeste, con columnas y muros comunes que la separan de la bodega No. 4, por medio de una junta de construcción; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B3; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. Los patios y la zona de cargue y descargue son descubiertos. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 11 al 15 y 11, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-04022 y Z01-04023. Área total de la bodega 1.310.91 m² discriminados así: área total cubierta 1.164.28 m², distribuidos así: área de producción 891.24 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 131.73 m². Área descubierta total 146.63 m², distribuidos así: área de patios 82.78 m², área de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 495.73 m².

MANZANA 1 – BODEGA No. 4

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros comunes que la separan de la bodega No. 3, por medio de una junta de construcción; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 9; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 5; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B3; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. Los patios y la zona de cargue y descargue son descubiertos. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 16 al 20 y 16, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-04013 y Z01-04014. Área total de la bodega 1.304.47 m² discriminados así: área total cubierta 1.159.23 m², distribuidos así: área de producción 891.13 m²., área de servicios primer nivel 141.17 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Área descubierta total 145.24 m², distribuidos así: área de patios 81.39 m², área de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 500.92 m².

MANZANA 1 – BODEGA No. 5

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 4; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 8; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 6 y con muro común que la separa de zona común de circulación; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B3; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. Los patios y la zona de cargue y descargue son descubiertos. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 21 al 25 y 21, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-04013 y Z01-04014. Área total de la bodega 1.296.45 m² discriminados así: área total cubierta 1.152.22 m², distribuidos así: área de producción 884.12 m²., área de servicios primer nivel 141.17 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Área descubierta total 144.23 m², distribuidos así: área de patios 80.38 m², área de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 507.93 m².

MANZANA 1 – BODEGA No. 6

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 5; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 7; por el suroeste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la vía interna A1; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B3; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 26 al 30 y 26, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-04026 y Z01-04027. Area total de la bodega 1.040.07 m² discriminados así: área total cubierta 977.75 m², distribuidos así: área de producción 773.73 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 62.71 m². Area descubierta de cargue y descargue 62.32 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 464.08 m² y el área de oficinas en el segundo nivel en 64.22 m².

MANZANA 1 – BODEGA No. 7

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 8; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B4; por el suroeste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la vía interna A1; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 6; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 31 al 35 y 31, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-04028 y Z01-04029. Area total de la bodega 1.297.92 m² discriminados así: área total cubierta 1.234.07 m², distribuidos así: área de producción 965.83 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Area descubierta de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552.01 m².

MANZANA 1 – BODEGA No. 8

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 9-10; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B4; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 7; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 5; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. Los patios y la zona de cargue y descargue son descubiertos. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 36 al 40 y 36, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-A4030 y Z01-A4031. Area total de la bodega 1.231.96 m² discriminados así: área total cubierta 1.087.73 m², distribuidos así: área de producción 883.71 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 62.71 m². Area descubierta total 144.23 m², distribuidos así: área de patios 80.38 m², área de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508.06 m² y el área de oficinas en el segundo nivel en 64.22 m².

MANZANA 1 – BODEGA No. 9-10.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 11; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B4; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 8; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de las bodegas Nos. 3 y 4; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. Los patios y la zona de cargue y descargue son descubiertos. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 41 al 45 y 41, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-04011 y Z01-04012. Area total de la bodega 2.623.46 m² discriminados así: área total cubierta 2.479.07 m², distribuidos así: área de producción 1.864.42 m²., área de servicios primer nivel y segundo nivel 487.72 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Area

descubierta total 144.39 m², distribuidos así: área de patios 80.54 m², área de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 840.95 m².

MANZANA 1 – BODEGA No. 11.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 12 y con zona común de circulación; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B4; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 9-10; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 2; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. Los patios y la zona de cargue y descargue son descubiertos. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 46 al 50 y 46, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-04011 y Z01-04012. Área total de la bodega 1.295.02 m² discriminados así: área total cubierta 1.150.63 m², distribuidos así: área de producción 882.37 m²., área de servicios primer nivel 141.32 m²; área de oficinas segundo nivel 126.94 m². Área descubierta total 144.39 m², distribuidos así: área de patios 80.54 m², área de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 509.38 m².

MANZANA 1 – BODEGA No. 12.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la vía interna D; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B4; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 11; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 1; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 51 al 55 y 51, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-04024 y Z01-04025. Área total de la bodega 1.104.29 m² discriminados así: área total cubierta 1.041.97 m², distribuidos así: área de producción 773.73 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Área descubierta de cargue y descargue 62.32 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 464.08 m².

MANZANA 2 – BODEGA No. 13.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la vía interna A1; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 20; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 14; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B3; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 56 al 60 y 56, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-A4013 y Z01-A4014. Área total de la bodega 1.104.29 m² discriminados así: área total cubierta 1.041.97 m², distribuidos así: área de producción 773.73 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Área descubierta de cargue y descargue 62.32 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 464.08 m².

MANZANA 2 – BODEGA No. 14- TIPO A.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 13 y con columnas y muro común que la separan de zona común de circulación; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 19; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 15; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B3; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. Los patios y la zona de cargue y descargue son descubiertos. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 61 al 65 y 61, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-

A4005 y Z01-A4006. Area total de la bodega 1.296.18 m² discriminados así: área total cubierta 1.151.95 m², distribuidos así: área de producción 883.71 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Area descubierta total 144.23, distribuidos así: área de patios 80.38 m², área de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508.06 m².

MANZANA 2 – BODEGA No. 15- TIPO A.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 14; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 18; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 16; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B3; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. Los patios y la zona de cargue y descargue son descubiertos. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 66 al 70 y 66, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-A4005 y Z01-A4006. Area total de la bodega 1.296.18 m² discriminados así: área total cubierta 1.151.95 m², distribuidos así: área de producción 883.71 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Area descubierta total 144.23, distribuidos así: área de patios 80.38 m², área de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508.06 m².

MANZANA 2 – BODEGA No. 16.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 15; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 17; por el suroeste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la zona verde que separa las manzanas 2 y 6; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B3; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 71 al 75 y 71, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-A4010 y Z01-A4011. Area total de la bodega 1.297.92 m² discriminados así: área total cubierta 1.234.07 m², distribuidos así: área de producción 965.83 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Area descubierta de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552.01 m².

MANZANA 2 – BODEGA No. 17 – TIPO C.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 18; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B4; por el suroeste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la zona verde que separa las manzanas 2 y 6; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 16; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 76 al 80 y 76, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-A4007 y Z01-A4008. Area total de la bodega 1.297.92 m² discriminados así: área total cubierta 1.234.07 m², distribuidos así: área de producción 965.83 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Area descubierta de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552.01 m².

MANZANA 2 – BODEGA No. 18 – TIPO A.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 19; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B4; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 17; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 15; por la parte de abajo, con



piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. Los patios y la zona de cargue y descargue son descubiertos. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 81 al 85 y 81, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-A4005 y Z01-A4006. Area total de la bodega 1.296.18 m² discriminados así: área total cubierta 1.151.95 m², distribuidos así: área de producción 883.71 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Area descubierta total 144.23 m², distribuidos así: área de patios 80.38 m², área de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508.06 m².

MANZANA 2 – BODEGA No. 19 – TIPO A.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 20; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B4; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 18; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 14; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. Los patios y la zona de cargue y descargue son descubiertos. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 86 al 90 y 86, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-A4005 y Z01-A4006. Area total de la bodega 1.231.12 m² discriminados así: área total cubierta 1.086.89 m², distribuidos así: área de producción 883.71 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 61.87 m². Area descubierta total 144.23 m², distribuidos así: área de patios 80.38 m², área de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508.06 m² y el área de oficinas en el segundo nivel 65.06 m².

MANZANA 2 – BODEGA No. 20.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la vía interna A1; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B4; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 19; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 13; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 91 al 95 y 91, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-1. Su composición interna aparece en los planos Z01-A4015 y Z01-A4016. Area total de la bodega 1.297.92 m² discriminados así: área total cubierta 1.234.07 m², distribuidos así: área de producción 965.83 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Area descubierta de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552.01 m².

2. Las descripciones de las bodegas de la II Etapa son las siguientes, y sus puntos están referidos a los planos que se protocolizaron con la Escritura Pública No. 485 del 22 de agosto de 1995 de la Notaría Segunda de Rionegro.

MANZANA 3 – BODEGA No. 21.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parque interior; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 28; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 22; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B2; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 1 al 5 y 1, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-II. Su composición interna aparece en los planos Z01-04007 y Z01-04008. Area total de la bodega 1.233.70 m² discriminados así: área total cubierta 1.169.85 m², distribuidos así: área de producción 965.83 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 62.70 m². Area total descubierta de cargue y descargue 63.85 m².

m2. En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552.01 m2 y el área de oficinas en el segundo nivel en 64.22 m2.

MANZANA 3 – BODEGA No. 22.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 21; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 27; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 23; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B2; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 6 al 10 y 6, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-II. Su composición interna aparece en los planos Z01-4005 y Z01-4006. Area total de la bodega 1.296.18 m2 discriminados así: área total cubierta 1.232.33 m2, distribuidos así: área de producción 883.71 m2., área de servicios primer nivel 141.31 m2; área de oficinas segundo nivel 126.93 m2. Area total descubierta de cargue y descargue 63.85 m2. En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508.06 m2.

MANZANA 3 – BODEGA No. 23.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en un nivel. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 22; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 26; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 24; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B2; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 11 al 15 y 11, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-II. Su composición interna aparece en el plano Z01-04034. Area total de la bodega 1.180.13 m2 discriminados así: área total cubierta 1.116.28 m2. Area total descubierta de cargue y descargue 63.85 m2. Esta bodega se puede ampliar en el segundo nivel en un área 606.75 m2.

MANZANA 3 – BODEGA No. 24.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en un nivel. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 23; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 25; por el suroeste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la vía interna A2 y con andén común; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B2; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 16 al 20 y 16, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-II. Su composición interna aparece en el plano Z01-04034. Area total de la bodega 1.180.13 m2 discriminados así: área total cubierta 1.116.28 m2. Area total descubierta de cargue y descargue 63.85 m2. Esta bodega se puede ampliar en el segundo nivel en un área de 606.75 m2.

MANZANA 3 – BODEGA No. 25.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en un nivel. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 26; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B3; por el suroeste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la vía interna A2 y con andén común; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 24; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 21 al 25 y 21, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-II. Su composición interna aparece en el plano Z01-04034. Area total de la bodega 1.180.13 m2 discriminados así: área total cubierta 1.116.28 m2. Area total descubierta de cargue y descargue 63.85 m2. Esta bodega se puede ampliar en el segundo nivel en un área de 606.75 m2.

MANZANA 3 – BODEGA No. 26.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en un nivel. Delimitada por

los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 27; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B3; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 25; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 23; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 26 al 30 y 26, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-II. Su composición interna aparece en el plano Z01-04034. Area total de la bodega 1.180.13 m² discriminados así: área total cubierta 1.116.28 m². Area total descubierta de cargue y descargue 63.85 m². Esta bodega se puede ampliar en el segundo nivel en un área de 606.75 m².

MANZANA 3 – BODEGA No. 27.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 28 y con zona común de circulación; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B3; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 26; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 22; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 31 al 35 y 31, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-II. Su composición interna aparece en los planos Z01-D4005 y Z01-D4006. Area total de la bodega 1.231.96 m² discriminados así: área total cubierta 1.168.11 m², distribuidos así: área de producción 964.09 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 62.71 m². Area descubierta de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508.06 m² y el área de oficinas en el segundo nivel en 64.22 m².

MANZANA 3 – BODEGA No. 28.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parque interior; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B3; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 27; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 21; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 36 al 40 y 36, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-II. Su composición interna aparece en los planos Z01-A4001 y Z01-A4002. Area total de la bodega 1.104.29 m² discriminados así: área total cubierta 1.041.97 m², distribuidos así: área de producción 773.73 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Area total descubierta de cargue y descargue 62.32 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 464.08 m².

MANZANA 6 – BODEGA No. 49.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 50; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a zona verde y a la vía interna B4; por el suroeste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a zona verde y a la vía interna C; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la futura bodega No. 48; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 41 al 45 y 41, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-II. Su composición interna aparece en los planos Z01-C4011 y Z01-C4002. Area total de la bodega 1.104.29 m² discriminados así: área total cubierta 1.041.97 m², distribuidos así: área de producción 773.73 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Area total descubierta de cargue y descargue 62.32 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 464.08 m².

MANZANA 6 – BODEGA No. 50.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada

por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 51; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B4; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 49 y con columnas y muro común que la separan de zona común de circulación; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la futura bodega No. 47; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 46 al 50 y 46, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-II. Su composición interna aparece en los planos Z01-C4012 y Z01-C4006. Area total de la bodega 1.296.18 m² discriminados así: área total cubierta 1.232.33 m², distribuidos así: área de producción 964.09 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Area total descubierta de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508.06 m².

MANZANA 6 – BODEGA No. 51.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 52; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B4; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 50; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la futura bodega No. 46; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 51 al 55 y 51, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-II. Su composición interna aparece en los planos Z01-C4012 y Z01-C4006. Area total de la bodega 1.296.18 m² discriminados así: área total cubierta 1.232.33 m², distribuidos así: área de producción 964.09 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Area total descubierta de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508.06 m².

MANZANA 6 – BODEGA No. 52.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a zona verde que separa las manzanas 6 y 2 y con andén común; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B4; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 51; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la futura bodega No. 45; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 56 al 60 y 56, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-II. Su composición interna aparece en los planos Z01-C4013 y Z01-C4008. Area total de la bodega 1.297.92 m² discriminados así: área total cubierta 1.234.07 m², distribuidos así: área de producción 965.83 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Area total descubierta de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552.01 m².

3. Las descripciones de las bodegas de la III Etapa son las siguientes, y sus puntos están referidos a los planos que se protocolizaron con la Escritura Pública No. 714 del 20 de noviembre de 1995 de la Notaría Segunda de Rionegro.

BODEGA No. 91- TIPO I ESQUINA.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el norte, con columnas, muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por el oriente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 92 y con zona verde, andén y parqueadero comunes; por el sur, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parque interior; por el occidente, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a zona común exterior y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 1 al 12 y 1, punto de partida, de la planta de

localización general plano PH-III. Su composición interna aparece en el plano Z01-04018. Area total de la bodega 292.81 m², discriminada así: área total cubierta 263.59 m², distribuidos así: primer nivel 139.24 m²., segundo nivel 120.75 m²; balcón 3.60 m². Area total descubierta de cargue y descargue 29.22 m².

BODEGA No. 92- TIPO I.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el norte, con columnas, muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por el oriente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 93 y con zona verde, andén y parqueadero comunes; por el sur, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parque interior; por el occidente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 91 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 13 al 20 y 13, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-III. Su composición interna aparece en el plano Z01-04018. Area total de la bodega 276.63 m², discriminada así: área total cubierta 247.41 m², distribuidos así: primer nivel 131.15 m²., segundo nivel 116.26 m². Area total descubierta de cargue y descargue 29.22 m².

BODEGA No. 93- TIPO I.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el norte, con columnas, muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por el oriente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 94 y con zona verde, andén y parqueadero comunes; por el sur, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parque interior; por el occidente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 92 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 21 al 28 y 21, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-III. Su composición interna aparece en el plano Z01-04018. Area total de la bodega 276.63 m², discriminada así: área total cubierta 247.41 m², distribuidos así: primer nivel 131.15 m²., segundo nivel 116.26 m². Area total descubierta de cargue y descargue 29.22 m².

BODEGA No. 94- TIPO I.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el norte, con columnas, muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por el oriente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 95 y con zona verde, andén y parqueadero comunes; por el sur, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parque interior; por el occidente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 93 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 29 al 36 y 29, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-III. Su composición interna aparece en el plano Z01-04018. Area total de la bodega 276.63 m², discriminada así: área total cubierta 247.41 m², distribuidos así: primer nivel 131.15 m²., segundo nivel 116.26 m². Area total descubierta de cargue y descargue 29.22 m².

BODEGA No. 95- TIPO I.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el norte, con columnas, muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por el oriente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 96 y con zona verde, andén y parqueadero comunes; por el sur, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parque interior; por el occidente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 94 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 37 al 44 y 37, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-III. Su composición interna aparece en el plano Z01-04018. Area total de la bodega 276.63 m², discriminada

así: área total cubierta 247.41 m², distribuidos así: primer nivel 131.15 m²., segundo nivel 116.26 m². Área total descubierta de cargue y descargue 29.22 m².

BODEGA No. 96- TIPO I ESQUINA.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el norte, con columnas, muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por el oriente, con columnas, muros comunes y ventanería que la separan de zona común de circulación y con zona verde, andén y parqueadero comunes; por el sur, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parque interior; por el occidente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 95 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 45 al 52 y 45, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-III. Su composición interna aparece en el plano Z01-04018. Área total de la bodega 289.21 m², discriminada así: área total cubierta 259.99 m², distribuidos así: primer nivel 139.24 m²., segundo nivel 120.75 m². Área total descubierta de cargue y descargue 29.22 m².

BODEGA No. 97- TIPO I ESQUINA.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el norte, con columnas, muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por el oriente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 98 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por el sur, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parque interior; por el occidente, con muros comunes y ventanería que la separan de zona común de circulación y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 53 al 60 y 53, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-III. Su composición interna aparece en el plano Z01-04018. Área total de la bodega 289.21 m², discriminada así: área total cubierta 259.99 m², distribuidos así: primer nivel 139.24 m²., segundo nivel 120.75 m². Área total descubierta de cargue y descargue 29.22 m².

BODEGA No. 98- TIPO I.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el norte, con columnas, muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por el oriente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 99 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por el sur, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parque interior; por el occidente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 97 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 61 al 68 y 61, punto de partida, e la planta de localización general plano PH-III. Su composición interna aparece en el plano Z01-04018. Área total de la bodega 276.63 m², discriminada así: área total cubierta 247.41 m², distribuidos así: primer nivel 131.15 m²., segundo nivel 116.26 m². Área total descubierta de cargue y descargue 29.22 m².

BODEGA No. 99- TIPO I.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el norte, con columnas, muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por el oriente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 100 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por el sur, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parque interior; por el occidente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 98 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 69 al 76 y 69, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-III. Su composición interna aparece en el plano Z01-04018. Área total de la bodega 276.63 m², discriminada así: área total cubierta 247.41 m², distribuidos así: primer nivel 131.15 m²., segundo nivel 116.26 m². Área

total descubierta de cargue y descargue 29.22 m².

BODEGA No. 100- TIPO I.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el norte, con columnas, muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por el oriente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 101 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por el sur, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parque interior; por el occidente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 99 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 77 al 84 y 77, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-III. Su composición interna aparece en el plano Z01-04041. Area total de la bodega 276.63 m², discriminada así: área total cubierta 247.41 m², distribuidos así: primer nivel 131.15 m²., segundo nivel 116.26 m². Area total descubierta de cargue y descargue 29.22 m².

BODEGA No. 101- TIPO I.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el norte, con columnas, muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por el oriente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 102 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por el sur, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parque interior; por el occidente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 100 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 85 al 92 y 85, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-III. Su composición interna aparece en el plano Z01-04018. Area total de la bodega 276.63 m², discriminada así: área total cubierta 247.41 m², distribuidos así: primer nivel 139.24 m²., segundo nivel 116.26 m². Area total descubierta de cargue y descargue 29.22 m².

BODEGA No. 102- TIPO I ESQUINA.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el norte, con columnas, muros comunes, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por el oriente, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a zona común exterior y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por el sur, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a parque interior; por el occidente, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 101 y con andén, zona verde y parqueadero comunes; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta y la zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 93 al 104 y 93, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-III. Su composición interna aparece en el plano Z01-04018. Area total de la bodega 292.81 m², discriminada así: área total cubierta 263.59 m², distribuidos así: primer nivel 139.24 m²., segundo nivel 120.75 m²; balcón 3.60 m². Area total descubierta de cargue y descargue 29.22 m².

4. Las descripciones de las bodegas de la IV Etapa son las siguientes y sus puntos están referidos a los planos que se protocolizaron con la Escritura Pública No. 842 del 29 de diciembre de 1995 de la Notaría Segunda de Rionegro.

MANZANA 4 – BODEGA No. 29.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la zona verde que separa la manzana 4 de parque interior; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 36; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 30; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. La zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 1 al 5 y 1, punto de partida, de la planta

de localización general plano PH-IV. Su composición interna aparece en los planos Z01-C4016 y Z01-C4017. Area total de la bodega 1.851.06 m² discriminada así: área total cubierta 1.787.21 m², distribuidos así: área de producción primer nivel 965.83 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de producción segundo nivel 548.34 m², área de oficinas segundo nivel 131.73 m². Area descubierta de cargue y descargue 63.85 m².

MANZANA 4 – BODEGA No. 30.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 29; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 35; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 31; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. La zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 6 al 10 y 6, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-IV. Su composición interna aparece en los planos Z01-C4020 y Z01-C4021. Area total de la bodega 1.296.18 m² discriminada así: área total cubierta 1.232.33 m², distribuidos así: área de producción 964.09 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficinas segundo nivel 126.93 m². Area descubierta de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508.06 m².

MANZANA 4 – BODEGA No. 31.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 30; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 34; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 32 y con columnas y muro común que la separan de zona común de circulación; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía perimetral C; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. La zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 11 al 15 y 11, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-IV. Su composición interna aparece en los planos Z01-C4020 y Z01-C4021. Area total de la bodega 1.296.18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232 33 m², distribuidos así: área de producción 964.09 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficina segundo nivel 126.93 m². Area descubierta de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508.06 m².

MANZANA 4 – BODEGA No. 32.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 31; por el sureste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 33; por el suroeste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a zona verde y a la vía interna C; por el noroeste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a zona verde y a la vía perimetral C; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. La zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 16 al 20 y 16, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-IV. Su composición interna aparece en los planos Z01-C4022 y Z01-C4023. Area total de la bodega 1.334.60 m², discriminada así: área total cubierta 1.272 28 m², distribuidos así: área de producción 773.73 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficina segundo nivel 126.93 m², área de producción segundo nivel 230.31 m². Area descubierta de cargue y descargue 62.32 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 233.77 m².

MANZANA 4 – BODEGA No. 33.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 34; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a zona verde y a la vía interna B2; por el suroeste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a zona verde y a la vía perimetral C; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 32; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de

encima, con la cubierta. La zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 21 al 25 y 21, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-IV. Su composición interna aparece en los planos Z01-C4001 y Z01-C4002. Área total de la bodega 1.104.29 m², discriminada así: área total cubierta 1.041 97 m², distribuidos así: área de producción 773.73 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficina segundo nivel 126.93 m². Área descubierta de cargue y descargue 62.32 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 464.08 m².

MANZANA 4 – BODEGA No. 36.

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en dos niveles. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con columnas, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la zona verde que separa la manzana 4 de parque interior y con andén común; por el sureste, con columnas, muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a la vía interna B2; por el suroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 35; por el noroeste, con columnas y muros medianeros que la separan de la bodega No. 29; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. La zona de cargue y descargue es descubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 36 al 40 y 36, punto de partida, de la planta de localización general plano PH-IV. Su composición interna aparece en los planos Z01-C4014 y Z01-C4015. Área total de la bodega 1.297.92 m², discriminada así: área total cubierta 1.234 07 m², distribuidos así: área de producción 965.83 m²., área de servicios primer nivel 141.31 m²; área de oficina segundo nivel 126.93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63.85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552.01 m².

BODEGA 106: una bodega destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Sus linderos, área y altura se determinan más adelante. El dominio particular de la bodega se ejerce sobre los siguientes bienes: la superficie encerrada dentro del perímetro señalado por los puntos que van a enunciarse para la bodega, los muros interiores de la bodega, las cerraduras, las redes internas de servicios públicos y en general sobre los bienes y accesorios colocados dentro del volumen formado por la respectiva superficie, el techo que la cubre y los muros y puertas que circundan el perímetro citado. Dentro de este volumen se incluyen los vacíos interiores que se puedan generar dentro de la bodega.

La descripción de la bodega 106 es la siguiente:

BODEGA No. 106

Destinada a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios. Construida en un nivel. Delimitada por los siguientes linderos: por el noreste, con muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a vías internas y a zona verde común; por el sureste, con muro que forma la fachada con frente a vía interna, a zona verde común y a parqueaderos y con muro común que lo separa de espacio para subestación eléctrica; por el suroeste, con muros comunes, ventanería y puertas que forman la fachada con frente a zona verde común, a vías internas y a parqueaderos; por el noroeste, con muro común que forma la fachada con frente a vía interna, a zona verde común y a parqueaderos; por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno; por la parte de encima, con la cubierta. Con una altura variable. El perímetro general de esta bodega está comprendido entre los puntos 45 al 62 y 45, punto de partida, del plano PHVI-1. Área aproximada 29.037.66 m². El propietario de esta bodega tiene permiso para instalar las subestaciones eléctricas necesarias para su funcionamiento en la zona común anexa a ella por el costado suroriental, de acuerdo a lo aprobado en la reunión extraordinaria del Consejo de administración de la copropiedad y lo cual consta en el acta No. 83 del 5 de Noviembre de 2003 y en el acuerdo de voluntades suscrito el día 3 de diciembre de 2003 entre GUSTAVO ADOLFO SANIN SOTO y CARLOS ALBERTO MESA POSADA.

B) LOTES

Cincuenta y dos (52) lotes destinados a la construcción de bodegas para usos comerciales e industriales de bienes y servicios.

El tipo de bodega que se puede construir sobre cada lote aparece en la respectiva descripción.

El dominio particular de cada lote comprende y se ejerce sobre la superficie encerrada dentro de las líneas que unen los puntos que van a relacionarse para cada uno de ellos.

Cuando se construya cada bodega, su dominio particular comprenderá y se ejercerá sobre los siguientes bienes: la superficie encerrada dentro de los muros que cierran la bodega, los muros interiores de la bodega, las cerraduras, las redes internas de servicios públicos y en general, sobre los bienes y accesorios colocados



dentro del volumen formado por la respectiva superficie, el techo que las cubre y los muros que circundan el perímetro citado.

Dentro de este volumen se incluyen los vacíos interiores que se generen dentro de las bodegas. Las descripciones de los lotes son las siguientes:

- 1. Las descripciones de los lotes de la IV Etapa son las siguientes, y sus puntos y la composición interna de las bodegas que se pueden construir en cada uno de ellos, aparecen en los planos que se protocolizaron con la Escritura Pública No. 515 del 20 de mayo de 1999 de la Notaría Segunda de Rionegro.**

LOTE No. 34 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 4-IV Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 8 y 9, en 48,65 metros, con el lote No. 35; por el sureste, entre los puntos 9 y 6, pasando por los puntos 1, 2, 3, 4 y 5, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 6 y 7, en 48,65 metros, con la bodega No. 33 y con zona común exterior; y por el noroeste, entre los puntos 7 y 8, en 24,00 metros, con la bodega No. 31.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 35 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 4-IV Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 17 y 18, en 48,65 metros, con la bodega No. 36; por el sureste, entre los puntos 18 y 15, pasando por los puntos 10, 11, 12, 13 y 14, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 15 y 16, en 48,65 metros, con el lote No. 34; y por el noroeste, entre los puntos 16 y 17, en 24,00 metros, con la bodega No. 30.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 79 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la IV Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 169,00 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 26 y 19, en 3,50 metros, con la vía perimetral C; por el oriente, entre los puntos 19 y 22, pasando por los puntos 20 y 21, en línea quebrada de 26,10 metros, con parqueadero, andén y zona verde comunes y con el lote No. 80; por el suroeste, entre los puntos 22 y 23, en 8,49 metros, con parque interior; y por el occidente, entre los puntos 23 y 26, pasando por los puntos 24 y 25, en línea quebrada de 28,10 metros, con zona común exterior y con zona verde, andén y parqueadero comunes.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo I esquina, con un área total de 292,81 m², discriminada así: área total cubierta 263,59 m², distribuidos así: primer nivel 139,24 m², segundo nivel 120,75 m², balcón 3,60 m². Área descubierta de cargue y descargue 29,22 m². La composición de esta bodega aparece en el plano Z01-C40018.

LOTE No. 80 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la IV Etapa de la Zona Franca Industrial de



Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 161,00 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 27, en 3,50 metros, con la vía perimetral C; por el oriente, entre los puntos 27 y 30, pasando por los puntos 28 y 29 en línea quebrada de 28,10 metros, con parqueadero, andén y zona verde comunes y con el lote No. 81; por el suroeste, entre los puntos 30 y 31, en 8,00 metros, con parque interior; y por el occidente, entre los puntos 31 y 34, pasando por los puntos 32 y 33, en línea quebrada de 26,10 metros, con el lote No. 79 y con zona verde, andén y parqueadero comunes.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo I, con un área total de 276,63 m2, discriminada así: área total cubierta 247,41 m2, distribuidos así: primer nivel 131,15 m2, segundo nivel 116,26 m2. Área descubierta de cargue y descargue 29,22 m2. La composición de esta bodega aparece en el plano Z01-C40018.

LOTE No. 81 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la IV Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 161,00 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 42 y 35, en 3,50 metros, con la vía perimetral C; por el oriente, entre los puntos 35 y 38, pasando por los puntos 36 y 37, en línea quebrada de 26,10 metros, con parqueadero, andén y zona verde comunes y con el lote No. 82; por el suroeste, entre los puntos 38 y 39, en 8,00 metros, con parque interior; y por el occidente, entre los puntos 39 y 42, pasando por los puntos 40 y 41, en línea quebrada de 28,10 metros, con el lote No. 80 y con zona verde, andén y parqueadero comunes.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo I, con un área total de 276,63 m2, discriminada así: área total cubierta 247,41 m2, distribuidos así: primer nivel 131,15 m2, segundo nivel 116,26 m2. Área descubierta de cargue y descargue 29,22 m2. La composición de esta bodega aparece en el plano Z01-C40018.

LOTE No. 82 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la IV Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 161,00 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 50 y 43, en 3,50 metros, con la vía perimetral C; por el oriente, entre los puntos 43 y 46, pasando por los puntos 44 y 45, en línea quebrada de 28,10 metros, con parqueadero, andén y zona verde comunes y con el lote No. 83; por el suroeste, entre los puntos 46 y 47, en 8,00 metros, con parque interior; y por el occidente, entre los puntos 47 y 50, pasando por los puntos 48 y 49, en línea quebrada de 26,10 metros, con el lote No. 81 y con zona verde, andén y parqueadero comunes.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo I, con un área total de 276,63 m2, discriminada así: área total cubierta 247,41 m2, distribuidos así: primer nivel 131,15 m2, segundo nivel 116,26 m2. Área descubierta de cargue y descargue 29,22 m2. La composición de esta bodega aparece en el plano Z01-C40018.

LOTE No. 83 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la IV Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 161,00 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 58 y 51, en 3,50 metros, con la vía perimetral C; por el oriente, entre los puntos 51 y 54, pasando por los puntos 52 y 53 en línea quebrada de 26,10 metros, con parqueadero, andén y zona verde comunes y con el lote No. 84; por el suroeste, entre los puntos 54 y 55, en 8,00 metros, con parque interior; y por el occidente, entre los puntos 55 y 58, pasando por los puntos 56 y 57, en línea quebrada de 28,10 metros, con el lote No. 82 y con zona verde, andén y parqueadero comunes.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo I, con un área total de 276,63 m2, discriminada así: área total cubierta 247,41 m2, distribuidos así: primer nivel 131,15 m2, segundo nivel 116,26 m2. Área descubierta de cargue y descargue 29,22 m2. La composición de esta bodega aparece en el plano Z01-C40018.

LOTE No. 84 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la IV Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 169,00 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 66 y 59, en 3,50 metros, con la vía perimetral C; por el oriente, entre los puntos 59 y 62, pasando por los puntos 60 y 61, en línea quebrada de 28,10 metros, con parqueadero, andén y zona verde comunes y con zona común de circulación; por el suroeste, entre los puntos 62 y 63, en 8,49 metros, con parque interior; y por el occidente, entre los puntos 63 y 66, pasando por los puntos 64 y 65, en línea quebrada de 26,10 metros, con el lote No. 83 y con zona verde, andén y parqueadero comunes.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo I, con un área total de 285,44 m², discriminada así: área total cubierta 256,22 m², distribuidos así: primer nivel 135,47 m², segundo nivel 120,75 m². Área descubierta de cargue y descargue 29,22 m². La composición de esta bodega aparece en el plano Z01-C40018.

LOTE No. 85 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la IV Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 161,00 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 74 y 67, en 3,50 metros, con la vía perimetral C; por el oriente, entre los puntos 67 y 70, pasando por los puntos 68 y 69, en línea quebrada de 26,10 metros, con parqueadero, andén y zona verde comunes y con el lote No. 86; por el sur, entre los puntos 70 y 71, en 8,49 metros, con parque interior; y por el occidente, entre los puntos 71 y 74, pasando por los puntos 72 y 73, en línea quebrada de 28,10 metros, con zona común exterior y con zona verde, andén y parqueadero comunes.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo I, con un área total de 285,44 m², discriminada así: área total cubierta 256,22 m², distribuidos así: primer nivel 135,47 m², segundo nivel 120,75 m². Área descubierta de cargue y descargue 29,22 m². La composición de esta bodega aparece en el plano Z01-C40018.

LOTE No. 86 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la IV Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 161,00 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 82 y 75, en 3,50 metros, con la vía perimetral C; por el oriente, entre los puntos 75 y 78, pasando por los puntos 76 y 77, en línea quebrada de 28,10 metros, con parqueadero, andén y zona verde comunes y con el lote No. 87; por el sur, entre los puntos 78 y 79, en 8,00 metros, con parque interior; y por el occidente, entre los puntos 79 y 82, pasando por los puntos 80 y 81, en línea quebrada de 26,10 metros, con el lote No. 85 y con zona verde, andén y parqueadero comunes.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo I, con un área total de 276,63 m², discriminada así: área total cubierta 247,41 m², distribuidos así: primer nivel 131,15 m², segundo nivel 116,26 m². Área descubierta de cargue y descargue 29,22 m². La composición de esta bodega aparece en el plano Z01-C40018.

LOTE No. 87 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la IV Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 161,00 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 90 y 83, en 3,50 metros, con la vía perimetral C; por el oriente, entre los puntos 83 y 86, pasando por los puntos 84 y 85, en línea quebrada de 26,10 metros, con parqueadero, andén y zona verde comunes y con el lote No. 88; por el sur, entre los puntos 86 y 87, en 8,00 metros, con parque interior; y por el occidente, entre los puntos 87 y 90, pasando por los puntos 88 y 89, en línea quebrada de 28,10 metros, con el lote No. 86 y con zona verde, andén y parqueadero comunes.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo I, con un área total de 276,63 m², discriminada así: área total cubierta 247,41 m², distribuidos así: primer nivel 131,15 m², segundo nivel 116,26 m². Área descubierta de cargue y descargue 29,22 m². La composición de esta bodega aparece en el plano Z01-C40018.

LOTE No. 88 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la IV Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 161,00 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 98



y 91, en 3,50 metros, con la vía perimetral C; por el oriente, entre los puntos 91 y 94, pasando por los puntos 92 y 93, en línea quebrada de 28,10 metros, con parqueadero, andén y zona verde comunes y con el lote No. 89; por el sur, entre los puntos 94 y 95, en 8,00 metros, con parque interior; y por el occidente, entre los puntos 95 y 98, pasando por los puntos 96 y 97, en línea quebrada de 26,10 metros, con el lote No. 87 y con zona verde, andén y parqueadero comunes.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo I, con un área total de 276,63 m², discriminada así: área total cubierta 247,41 m², distribuidos así: primer nivel 131,15 m², segundo nivel 116,26 m². Área descubierta de cargue y descargue 29,22 m². La composición de esta bodega aparece en el plano Z01-C40018.

LOTE No. 89 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la IV Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 161,00 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 106 y 99, en 3,50 metros, con la vía perimetral C; por el oriente, entre los puntos 99 y 102, pasando por los puntos 100 y 101, en línea quebrada de 26,10 metros, con parqueadero, andén y zona verde comunes y con el lote No. 90; por el sur, entre los puntos 102 y 103, en 8,00 metros, con parque interior; y por el occidente, entre los puntos 103 y 106, pasando por los puntos 104 y 105, en línea quebrada de 28,10 metros, con el lote No. 88 y con zona verde, andén y parqueadero comunes.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo I, con un área total de 276,63 m², discriminada así: área total cubierta 247,41 m², distribuidos así: primer nivel 131,15 m², segundo nivel 116,26 m². Área descubierta de cargue y descargue 29,22 m². La composición de esta bodega aparece en el plano Z01-C40018.

LOTE No. 90 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la IV Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 169,00 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 114 y 107, en 3,50 metros, con la vía perimetral C; por el oriente, entre los puntos 107 y 110, pasando por los puntos 108 y 109, en línea quebrada de 28,10 metros, con parqueadero, andén y zona verde comunes y con zona común exterior; por el sur, entre los puntos 110 y 111, en 8,49 metros, con parque interior; y por el occidente, entre los puntos 111 y 114, pasando por los puntos 112 y 113, en línea quebrada de 26,10 metros, con el lote No. 89 y con zona verde, andén y parqueadero comunes.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo I esquina, con un área total de 292,81 m², discriminada así: área total cubierta 263,59 m², distribuidos así: primer nivel 139,24 m², segundo nivel 120,75 m², balcón 3,60 m². Área descubierta de cargue y descargue 29,22 m². La composición de esta bodega aparece en el plano Z01-C40018.

2. Las descripciones de los lotes de la V Etapa son las siguientes, y sus puntos y la composición interna de las bodegas que se pueden construir en cada uno de ellos, aparecen en los planos que se protocolizaron con la Escritura Pública No. 515 del 20 de mayo de 1999 de la Notaría Segunda de Rionegro.

LOTE No. 37 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 5-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 1 y 2, en 48,65 metros, con zona verde común que da a la vía interna A-2; por el sureste, entre los puntos 2 y 3, en 24,00 metros, con el lote No. 44; por el suroeste, entre los puntos 3 y 4, en 48,65 metros, con el lote No. 38; y por el noroeste, entre los puntos 4 y 1, pasando por los puntos 5, 6, 7, 8 y 9, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo C, con un área total básica de 1.297,92 m², discriminada así: área total cubierta 1.234,07 m², distribuidos así: área de producción 965,83 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4014 y Z01-C4017.



LOTE No. 38 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 5-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 10 y 11, en 48,65 metros, con el lote No. 37; por el sureste, entre los puntos 11 y 12, en 24,00 metros, con el lote No. 43; por el suroeste, entre los puntos 12 y 13, en 48,65 metros, con el lote No. 39; y por el noroeste, entre los puntos 13 y 10, pasando por los puntos 14, 15, 16, 17 y 18, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 39 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 5-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 19 y 20, en 48,65 metros, con el lote No. 38; por el sureste, entre los puntos 20 y 21, en 24,00 metros, con el lote No. 42; por el suroeste, entre los puntos 21 y 22, en 48,65 metros, con el lote No. 40 y con zona común de circulación; y por el noroeste, entre los puntos 22 y 19, pasando por los puntos 23, 24, 25, 26 y 27, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 40 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 5-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 978,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 28 y 29, en 40,65 metros, con el lote No. 39; por el sureste, entre los puntos 29 y 30, en 24,00 metros, con el lote No. 41; por el suroeste, entre los puntos 30 y 31, en 40,65 metros, con zona verde común que da a la vía perimetral C; y por el noroeste, entre los puntos 31 y 28, pasando por los puntos 32, 33, 34, 35 y 36, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo D, con un área total básica de 1.104,29 m², discriminada así: área total cubierta 1.041,97 m², distribuidos así: área de producción 773,73 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 62,32 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 464,08 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4001 y Z01-C4002.

LOTE No. 41 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 5-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 978,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 44 y 45, en 40,65 metros, con el lote No. 42; por el sureste, entre los puntos 45 y 42, pasando por los puntos 37, 38, 39, 40 y 41, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 42 y 43, en 40,65 metros, con zona verde común que da a la vía perimetral C; y por el noroeste, entre los puntos 43 y 44, en 24,00 metros, con el lote No. 40.



Sobre este lote se puede construir una bodega tipo D, con un área total básica de 1.104,29 m², discriminada así: área total cubierta 1.041,97 m², distribuidos así: área de producción 773,73 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 62,32 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 464,08 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4001 y Z01-C4002.

LOTE No. 42 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 5-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 53 y 54, en 48,65 metros, con el lote No. 43; por el sureste, entre los puntos 54 y 51, pasando por los puntos 46, 47, 48, 49 y 50, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 51 y 52, en 48,65 metros, con zona común exterior y con el lote No. 41; y por el noroeste, entre los puntos 52 y 53 en 24,00 metros, con el lote No. 39.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 43 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 5-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 62 y 63, en 48,65 metros, con el lote No. 44; por el sureste, entre los puntos 63 y 60, pasando por los puntos 55, 56, 57, 58 y 59, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 60 y 61, en 48,65 metros, con el lote No. 42; y por el noroeste, entre los puntos 61 y 62 en 24,00 metros, con el lote No. 38.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 44 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 5-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 71 y 72, en 48,65 metros, con zona verde común que da a la vía interna A2; por el sureste, entre los puntos 72 y 69, pasando por los puntos 64, 65, 66, 67 y 68, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 69 y 70, en 48,65 metros, con el lote No. 43; y por el noroeste, entre los puntos 70 y 71 en 24,00 metros, con el lote No. 37.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo C, con un área total básica de 1.297,92 m², discriminada así: área total cubierta 1.234,07 m², distribuidos así: área de producción 965,83 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m². La composición de esta bodega aparece en los planos Nos. Z01-C4014 y Z01-C4017.

LOTE No. 45 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 6-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la

construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 73 y 74, en 48,65 metros, con zona verde que separa las manzanas 2 y 6; por el sureste, entre los puntos 74 y 75, en 24,00 metros, con la bodega No. 52; por el suroeste, entre los puntos 75 y 76, en 48,65 metros, con el lote No. 46; y por el noroeste, entre los puntos 76 y 73, pasando por los puntos 77, 78, 79, 80 y 81, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo C, con un área total básica de 1.297,92 m², discriminada así: área total cubierta 1.234,07 m², distribuidos así: área de producción 965,83 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4014 y Z01-C4017.

LOTE No. 46 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 6-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 82 y 83, en 48,65 metros, con el lote No. 45; por el sureste, entre los puntos 83 y 84, en 24,00 metros, con la bodega No. 51; por el suroeste, entre los puntos 84 y 85, en 48,65 metros, con el lote No. 47; y por el noroeste, entre los puntos 85 y 82, pasando por los puntos 86, 87, 88, 89 y 90, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 47 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 6-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 96 y 97, en 48,65 metros, con el lote No. 46; por el sureste, entre los puntos 97 y 98, en 24,00 metros, con la bodega No. 50; por el suroeste, entre los puntos 98 y 99, en 48,65 metros, con el lote No. 48 y con zona común exterior; y por el noroeste, entre los puntos 99 y 96, pasando por los puntos 91, 92, 93, 94 y 95, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 48 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 6-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 797,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 100 y 101, en 32,65 metros, con el lote No. 47; por el sureste, entre los puntos 101 y 102, en 24,00 metros, con la bodega No. 49; por el suroeste, entre los puntos 102 y 103, en 32,65 metros, con zona verde común que da a la vía perimetral C; y por el noroeste, entre los puntos 103 y 100, pasando por los puntos 104, 105, 106, 107 y 108, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo J, con un área total básica de 923,70 m², discriminada así: área total cubierta 859,85 m², distribuidos así: área de producción 591,61 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 591,61 m². La composición interna



de esta bodega aparece en los planos Z01-04035 y Z01-04036.

LOTE No. 53 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 7-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 114 y 115, en 48,65 metros, con zona verde que separa las manzanas 7 y 8; por el sureste, entre los puntos 115 y 116, en 24,00 metros, con el lote No. 66; por el suroeste, entre los puntos 116 y 117, en 48,65 metros, con el lote No. 54; y por el noroeste, entre los puntos 117 y 114, pasando por los puntos 109, 110, 111, 112 y 113, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo C, con un área total básica de 1.297,92 m², discriminada así: área total cubierta 1.234,07 m², distribuidos así: área de producción 965,83 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4014 y Z01-C4017.

LOTE No. 54 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 7-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 123 y 124, en 48,65 metros, con el lote No. 53; por el sureste, entre los puntos 124 y 125, en 24,00 metros, con el lote No. 65; por el suroeste, entre los puntos 125 y 126, en 48,65 metros, con el lote No. 55; y por el noroeste, entre los puntos 126 y 123, pasando por los puntos 118, 119, 120, 121 y 122, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 55 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 7-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 132 y 133, en 48,65 metros, con el lote No. 54; por el sureste, entre los puntos 133 y 134, en 24,00 metros, con el lote No. 64; por el suroeste, entre los puntos 134 y 135, en 48,65 metros, con el lote No. 56; y por el noroeste, entre los puntos 135 y 132, pasando por los puntos 127, 128, 129, 130 y 131, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 56 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 7-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 141 y 142, en 48,65 metros, con el lote No. 55; por el sureste, entre los puntos 142 y 143, en 24,00 metros, con el lote No. 63; por el suroeste, entre los puntos 143 y 144, en 48,65 metros, con el lote No. 57; y por el noroeste, entre los puntos 144 y 141, pasando por los puntos 136, 137, 138, 139 y 140, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.



Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 57 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 7-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 150 y 151, en 48,65 metros, con el lote No. 56; por el sureste, entre los puntos 151 y 152, en 24,00 metros, con el lote No. 62; por el suroeste, entre los puntos 152 y 153, en 48,65 metros, con el lote No. 58; y por el noroeste, entre los puntos 153 y 150, pasando por los puntos 145, 146, 147, 148 y 149, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 58 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 7-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 159 y 160, en 48,65 metros, con el lote No. 57; por el sureste, entre los puntos 160 y 161, en 24,00 metros, con el lote No. 61; por el suroeste, entre los puntos 161 y 162, en 48,65 metros, con el lote No. 59 y con zona común exterior; y por el noroeste, entre los puntos 162 y 159, pasando por los puntos 154, 155, 156, 157 y 158, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 59 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 7-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 978,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 163 y 164, en 40,65 metros, con el lote No. 58; por el sureste, entre los puntos 164 y 165, en 24,00 metros, con el lote No. 60; por el suroeste, entre los puntos 165 y 166, en 40,65 metros, con zona verde común que da a la vía perimetral C; y por el noroeste, entre los puntos 166 y 163, pasando por los puntos 167, 168, 169, 170 y 171, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo D, con un área total básica de 1.104,29 m², discriminada así: área total cubierta 1.041,97 m², distribuidos así: área de producción 773,73 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 62,32 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 464,08 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4001 y Z01-C4002.

LOTE No. 60 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 7-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la

construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 179 y 180, en 48,65 metros, con el lote No. 61; por el sureste, entre los puntos 180 y 177, pasando por los puntos 172, 173, 174, 175 y 176, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 177 y 178, en 48,65 metros, con zona verde común que da a la vía perimetral C; y por el noroeste, entre los puntos 178 y 179, en 24,00 metros, con el lote No. 59.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo C, con un área total básica de 1.297,92 m², discriminada así: área total cubierta 1.234,07 m², distribuidos así: área de producción 965,83 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4014 y Z01-C4017.

LOTE No. 61 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 7-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.363,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 183 y 184, en 56,65 metros, con el lote No. 62; por el sureste, entre los puntos 184 y 181, pasando por los puntos 185, 186, 187, 188 y 189, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 181 y 182, en 56,65 metros, con el lote No. 60 y con zona común exterior; y por el noroeste, entre los puntos 182 y 183, en 24,00 metros, con el lote No. 58.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo G, con un área total básica de 1.488,89 m², discriminada así: área total cubierta 1.425,04 m², distribuidos así: área de producción 1.156,80 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-E4003 y Z01-E4004.

LOTE No. 62 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 7-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.363,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 192 y 193, en 56,65 metros, con el lote No. 63; por el sureste, entre los puntos 193 y 190, pasando por los puntos 194, 195, 196, 197 y 198, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 190 y 191, en 56,65 metros, con el lote No. 61; y por el noroeste, entre los puntos 191 y 192, en 24,00 metros, con el lote No. 57.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo G, con un área total básica de 1.488,89 m², discriminada así: área total cubierta 1.425,04 m², distribuidos así: área de producción 1.156,80 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-E4003 y Z01-E4004.

LOTE No. 63 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 7-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.363,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 201 y 202, en 56,65 metros, con el lote No. 64; por el sureste, entre los puntos 202 y 199, pasando por los puntos 203, 204, 205, 206 y 207, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 199 y 200, en 56,65 metros, con el lote No. 62; y por el noroeste, entre los puntos 200 y 201, en 24,00 metros, con el lote No. 56.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo G, con un área total básica de 1.488,89 m², discriminada así: área total cubierta 1.425,04 m², distribuidos así: área de producción 1.156,80 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m². La



composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-E4003 y Z01-E4004.

LOTE No. 64 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 7-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.363,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 210 y 211, en 56,65 metros, con el lote No. 65; por el sureste, entre los puntos 211 y 208, pasando por los puntos 212, 213, 214, 215 y 216, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 208 y 209, en 56,65 metros, con el lote No. 63; y por el noroeste, entre los puntos 209 y 210, en 24,00 metros, con el lote No. 55.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo G, con un área total básica de 1.488,89 m², discriminada así: área total cubierta 1.425,04 m², distribuidos así: área de producción 1.156,80 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-E4003 y Z01-E4004.

LOTE No. 65 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 7-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.363,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 219 y 220, en 56,65 metros, con el lote No. 66; por el sureste, entre los puntos 220 y 217, pasando por los puntos 221, 222, 223, 224 y 225, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 217 y 218, en 56,65 metros, con el lote No. 64; y por el noroeste, entre los puntos 218 y 219, en 24,00 metros, con el lote No. 54.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo G, con un área total básica de 1.488,89 m², discriminada así: área total cubierta 1.425,04 m², distribuidos así: área de producción 1.156,80 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-E4003 y Z01-E4004.

LOTE No. 66 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 7-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.363,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 228 y 229, en 56,65 metros, con zona verde que separa las manzanas 7 y 8; por el sureste, entre los puntos 229 y 226, pasando por los puntos 230, 231, 232, 233 y 234, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 226 y 227, en 56,65 metros, con el lote No. 65; y por el noroeste, entre los puntos 227 y 228, en 24,00 metros, con el lote No. 53.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo H, con un área total básica de 1.489,92 m², discriminada así: área total cubierta 1.426,07 m², distribuidos así: área de producción 1.157,83 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-E4001 y Z01-E4002.

LOTE No. 67 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 8-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 235 y 236, en 48,65 metros, con el lote No. 68; por el sureste, entre los puntos 236 y 237, en 24,00 metros, con el lote No. 78; por el suroeste, entre los puntos 237 y 238, en 48,65 metros, con zona verde que separa las manzanas 8 y 7; y por el noroeste, entre los puntos 238 y 235, pasando por los puntos 239, 240, 241, 242 y 243, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con



zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo C, con un área total básica de 1.297,92 m², discriminada así: área total cubierta 1.234,07 m², distribuidos así: área de producción 965,83 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4014 y Z01-C4017.

LOTE No. 68 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 8-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 244 y 245, en 48,65 metros, con el lote No. 69; por el sureste, entre los puntos 245 y 246, en 24,00 metros, con el lote No. 77; por el suroeste, entre los puntos 246 y 247, en 48,65 metros, con el lote No. 67; y por el noroeste, entre los puntos 247 y 244, pasando por los puntos 248, 249, 250, 251 y 252, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 69 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 8-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 253 y 254, en 48,65 metros, con el lote No. 70; por el sureste, entre los puntos 254 y 255, en 24,00 metros, con el lote No. 76; por el suroeste, entre los puntos 255 y 256, en 48,65 metros, con el lote No. 68; y por el noroeste, entre los puntos 256 y 253, pasando por los puntos 257, 258, 259, 260 y 261, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 70 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 8-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 262 y 263, en 48,65 metros, con el lote No. 71; por el sureste, entre los puntos 263 y 264, en 24,00 metros, con el lote No. 75; por el suroeste, entre los puntos 264 y 265, en 48,65 metros, con el lote No. 69; y por el noroeste, entre los puntos 265 y 262, pasando por los puntos 266, 267, 268, 269 y 270, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 71 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 8-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el

noreste, entre los puntos 271 y 272, en 48,65 metros, con zona común exterior y con el lote No. 72; por el sureste, entre los puntos 272 y 273, en 24,00 metros, con el lote No. 74; por el suroeste, entre los puntos 273 y 274, en 48,65 metros, con el lote No. 70; y por el noroeste, entre los puntos 274 y 271, pasando por los puntos 275, 276, 277, 278 y 279, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo A, con un área total básica de 1.296,18 m², discriminada así: área total cubierta 1.232,33 m², distribuidos así: área de producción 964,09 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 508,06 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4005 y Z01-C4006.

LOTE No. 72 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 8-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 978,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 285 y 286, en 40,65 metros, con zona verde común que da a la vía perimetral C; por el sureste, entre los puntos 286 y 287, en 24,00 metros, con el lote No. 73; por el suroeste, entre los puntos 287 y 288, en 40,65 metros, con el lote No. 71; y por el noroeste, entre los puntos 288 y 285, pasando por los puntos 280, 281, 282, 283 y 284, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo D, con un área total básica de 1.104,29 m², discriminada así: área total cubierta 1.041,97 m², distribuidos así: área de producción 773,73 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,32 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 464,08 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4001 y Z01-C4002.

LOTE No. 73 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 8-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.171,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 291 y 292, en 48,65 metros, con zona verde común que da a la vía perimetral C; por el sureste, entre los puntos 292 y 289, pasando por los puntos 293, 294, 295, 296 y 297, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 289 y 290, en 48,65 metros, con el lote No. 74; y por el noroeste, entre los puntos 290 y 291, en 24,00 metros, con el lote No. 72.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo C, con un área total básica de 1.297,92 m², discriminada así: área total cubierta 1.234,07 m², distribuidos así: área de producción 965,83 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-C4014 y Z01-C4017.

LOTE No. 74 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 8-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.363,00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 305 y 306, en 56,65 metros, con el lote No. 73 y con zona común exterior; por el sureste, entre los puntos 306 y 303, pasando por los puntos 298, 299, 300, 301 y 302, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 303 y 304, en 56,65 metros, con el lote No. 75; y por el noroeste, entre los puntos 304 y 305, en 24,00 metros, con el lote No. 71.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo G, con un área total básica de 1.488,89 m², discriminada así: área total cubierta 1.425,04 m², distribuidos así: área de producción 1.156,80 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85



m2. En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m2. La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-E4003 y Z01-E4004.

LOTE No. 75 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 8-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.363,00 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 314 y 315, en 56,65 metros, con el lote No. 74; por el sureste, entre los puntos 315 y 312, pasando por los puntos 307, 308, 309, 310 y 311, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 312 y 313, en 56,65 metros, con el lote No. 76; y por el noroeste, entre los puntos 313 y 314, en 24,00 metros, con el lote No. 70.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo G, con un área total básica de 1.488,89 m2, discriminada así: área total cubierta 1.425,04 m2, distribuidos así: área de producción 1.156,80 m2, área de servicios primer nivel 141,31 m2, área de oficinas segundo nivel 126,93 m2. Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m2. En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m2. La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-E4003 y Z01-E4004.

LOTE No. 76 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 8-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.363,00 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 323 y 324, en 56,65 metros, con el lote No. 75; por el sureste, entre los puntos 324 y 321, pasando por los puntos 316, 317, 318, 319 y 320, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 321 y 322, en 56,65 metros, con el lote No. 77; y por el noroeste, entre los puntos 322 y 323, en 24,00 metros, con el lote No. 69.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo G, con un área total básica de 1.488,89 m2, discriminada así: área total cubierta 1.425,04 m2, distribuidos así: área de producción 1.156,80 m2, área de servicios primer nivel 141,31 m2, área de oficinas segundo nivel 126,93 m2. Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m2. En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m2. La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-E4003 y Z01-E4004.

LOTE No. 77 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 8-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.363,00 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 332 y 333, en 56,65 metros, con el lote No. 76; por el sureste, entre los puntos 333 y 330, pasando por los puntos 325, 326, 327, 328 y 329, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 330 y 331, en 56,65 metros, con el lote No. 78; y por el noroeste, entre los puntos 331 y 332, en 24,00 metros, con el lote No. 68.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo G, con un área total básica de 1.488,89 m2, discriminada así: área total cubierta 1.425,04 m2, distribuidos así: área de producción 1.156,80 m2, área de servicios primer nivel 141,31 m2, área de oficinas segundo nivel 126,93 m2. Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m2. En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m2. La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-E4003 y Z01-E4004.

LOTE No. 78 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la manzana 8-V Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada de 1.363,00 m2. Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y servicios y que linda: por el noreste, entre los puntos 341 y 342, en 56,65 metros, con el lote No. 77; por el sureste, entre los puntos 342 y 339, pasando por los puntos 334, 335, 336, 337 y 338, en línea quebrada de 26,10 metros, con antejardín y andén comunes y con zona común exterior; por el suroeste, entre los puntos 339 y 340, en 56,65 metros, con zona verde que separa las manzanas 8 y 7; y por el noroeste, entre los puntos 340 y 341, en 24,00 metros, con



el lote No. 67.

Sobre este lote se puede construir una bodega tipo H, con un área total básica de 1.489,92 m², discriminada así: área total cubierta 1.426,07 m², distribuidos así: área de producción 1.157,83 m², área de servicios primer nivel 141,31 m², área de oficinas segundo nivel 126,93 m². Área descubierta de cargue y descargue 63,85 m². En esta bodega se puede ampliar el área de producción en el segundo nivel en 552,01 m². La composición interna de esta bodega aparece en los planos Z01-E4001 y Z01-E4002.

Las descripciones de los bienes de dominio particular que se entregan con la VI Etapa aparecerán en la adición que se hace más adelante por medio de la presente escritura.

LOTE No. 103 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno, situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la VI Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada 800.00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y de servicios o actividades complementarias y que linda: por el noreste, entre los puntos 4 y 1, en 40.00 metros, en parte con zona verde común y en parte con vía interna; por el sureste, entre los puntos 1 y 2, en 20.00 metros, en parte con andén común y en parte con zona verde común; por el suroeste, entre los puntos 2 y 3, en 40.00 metros, con zona verde común; y por el noroeste, entre los puntos 3 y 4, en 20.00 metros, con zona verde común.

Sobre este lote se puede construir una bodega de un solo piso con un área total de 800.00 m².

LOTE No. 104 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno, situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la VI Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada 22.890.50 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y de servicios o actividades complementarias y que linda: por el noreste, entre los puntos 10 y 18, pasando por los puntos 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17, en línea quebrada de 141.85 metros, en parte con zona verde común y en parte con andén común; por el sureste, entre los puntos 18 y 33, pasando por los puntos 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32, en línea quebrada de 203.63 metros, en parte con zona verde común, en parte con vía interna y en parte con andenes comunes; por el suroeste, entre los puntos 33 y 5, pasando por los puntos 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40, en línea quebrada de 136.73 metros, en parte con andén común y en parte con zona verde común; y por el noroeste, entre los puntos 5 y 10, pasando por los puntos 6, 7, 8 y 9, en línea quebrada de 185.93 metros, con zona verde común.

Sobre este lote se puede construir una bodega de un solo piso con un área total de 22.890.50 m².

LOTE No. 105 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno, situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la VI Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada 1.380.00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y de servicios o actividades complementarias y que linda: por el norte, entre los puntos 41 y 42, en 34.50 metros, con zona verde común; por el oriente, entre los puntos 42 y 43, en 40 metros, con zona verde común; por el sur, entre los puntos 43 y 44, en 34.50 metros, en parte con zona verde común y en parte con andén común; y por el occidente, entre los puntos 44 y 41, en 40.00 metros, en parte con zona verde común y en parte con vía interna.

Sobre este lote se puede construir una bodega de un solo piso con un área total de 1.380.00 m².

LOTE No. 107 DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO.

Un lote de terreno, situado en el Municipio de Rionegro (Ant.), en la VI Etapa de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un área aproximada 3.300.00 m². Destinado a la construcción de una bodega para usos comerciales e industriales de bienes y de servicios o actividades complementarias y que linda: por el noreste, entre los puntos 63 y 64, en 44.00 metros, con zona verde común; por el sureste, entre los puntos 64 y 65, en 75.00 metros, con zona verde común; por el suroeste, entre los puntos 65 y 66, en 44.00 metros, con zona verde común; y por el noroeste, entre los puntos 66 y 63, en 75.00 metros, con vía interna.

Sobre este lote se puede construir una bodega de un solo piso con un área cubierta de 3.300.00 m².

CAPITULO IV

DE LOS BIENES COMUNES

Artículo 7o. 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 o goce de los bienes de dominio particular y los demás bienes y áreas señalados como comunes en el presente reglamento, en la adición o adiciones que se hagan al presente reglamento, en los planos que se protocolizaron con las Escrituras Públicas Nos. 102, 485, 714, 842 y 515, antes citadas, y en los planos que se protocolicen con la futura o 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 8o. Determinación de los bienes comunes. Con las primeras cinco etapas de la Zona Franca se entregaron los siguientes bienes comunes, enumerados en forma no taxativa:

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 de la Zona Franca.
3. La estructura de las bodegas, esto es, los cimientos, fundaciones y las columnas de concreto reforzado que descansan sobre ellos, en toda su altura, contorno e integridad.
4. Las fachadas y techos de las bodegas.
5. La portería con todas sus instalaciones y accesorios.
6. Las vías interiores, zonas verdes, antejardines y andenes ubicados en las primeras cinco etapas.
7. Los sistemas de alumbrado y riego de las zonas comunes exteriores ubicadas en las primeras cinco etapas.
8. Los parqueaderos comunes ubicados en las primeras cinco etapas.
9. El sistema general de acueducto hasta la entrada a cada bien de dominio particular y las redes para las primeras cinco etapas.

La concesión para tomar el agua fue otorgada por la Corporación Autónoma Regional Rionegro-Nare (Cornare) mediante Resolución No. 02500 del 1o. de junio de 1993. Esta resolución fue modificada parcialmente por la resolución No. 2743 del 31 de agosto de 2001 expedida por Cornare.

Este sistema incluye una planta de tratamiento de agua potable y las redes generales de conducción. Dicho sistema fue aprobado por la Corporación Autónoma Regional Rionegro-Nare Cornare, según la Resolución No. 004777 del 8 de septiembre de 1993, cuya copia se protocolizó con la Escritura Pública No. 102 del 21 de marzo de 1995 de la Notaría Segunda de Rionegro.

El acueducto de la Zona Franca tiene una capacidad de 30 litros/seg. y se surte de la quebrada Chachafruto, de donde se captan 30 litros/seg.

El sistema de acueducto consta de los siguientes elementos:

Conducciones: Desde las casetas de bombas hasta la planta de tratamiento se instalaron tuberías de presión para conducir el agua de las fuentes al sitio de tratamiento.

Red de distribución: Entre la planta de tratamiento y el frente de todas las bodegas y los lotes se tendió una red de tubería de presión de 6 pulgadas de diámetro PVC, de la cual se derivarán acometidas en 1½ pulgadas hacia cada una de las bodegas y lotes. En la acometida a cada bodega y lote se instalará un contador de agua para medir el consumo.

10. El sistema de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales cuya descripción es la siguiente:

El alcantarillado de aguas negras se construyó en tubería PVC sanitaria que recoge todas las descargas de las bodegas y las transporta a un pozo de bombeo de aguas residuales localizado entre la manzana 8 y la quebrada Chachafruto. En este tanque se bombean las aguas hacia la planta de tratamiento de aguas residuales que se localiza en la margen opuesta de la quebrada.

La planta de tratamiento de aguas residuales es del tipo de lodos activados. El diseño de la planta es para tres módulos de los cuales se entregan dos. Cada uno de ellos posee un reactor biológico y un espesador de lodos y hay un desarenador para los dos módulos. La planta cuenta con una prensa de lodos común y un emisor a la quebrada Chachafruto.

Con la I Etapa se entregaron la caseta de bombeo y dos módulos de la planta de tratamiento de aguas residuales.

11. El cerco que rodea la Zona Franca.
12. Las instalaciones generales de energía desde el punto de conexión a las redes generales de la Empresa Antioqueña de Energía -EADE y hasta el punto donde se bifurcan para cada bien de dominio particular.

La descripción del sistema de energía es la siguiente:

Instalaciones externas.

Inicialmente la capacidad instalada del sistema es de 5MVA por cada uno de los dos circuitos con los que se da servicio a la Zona Franca.

Al interior de la Zona Franca existen dos redes de 13.200 voltios, que recorren todos los frentes de las bodegas y lotes en donde los usuarios tienen tres opciones:

- a) Opción mínima.
Esta opción permite la colocación de un transformador (por bodega) de hasta 75KVA (13.2 KV) ubicado en poste de concreto al frente de la instalación respectiva.
El diseño y aprobación del proyecto y la ejecución del mismo, son por cuenta del usuario interesado y la Zona Franca sólo proveerá el ducto canalizado hasta el sitio definido en planos para la S/E.
- b) Opción media.
Esta opción permite la instalación de un transformador de hasta 315 KVA (13.2 KV) al interior de la bodega, en el sitio dispuesto para ello según los planos.
En esta opción el equipo de medida puede instalarse en el lado de “baja tensión” (220, 240, 440, 460 o 480 voltios).
El diseño y aprobación del proyecto y la ejecución del mismo, son por cuenta del usuario interesado y la Zona Franca sólo proveerá el ducto canalizado hasta el sitio definido en los planos para la S/E.
- c) Opción máxima.
Esta opción permite la instalación de un transformador de entre 315 y 500 KVA (13.2 KV) al interior de la bodega, en el sitio dispuesto para ello según los planos.
En esta opción el equipo de medida deberá ser instalado en el lado de media tensión o 13.200 voltios.
El diseño y aprobación del proyecto y la ejecución del mismo, son por cuenta del usuario interesado y la Zona Franca sólo proveerá el ducto canalizado hasta el sitio definido en planos para la S/E.
Capacidades superiores a 500 KVA para una sola bodega o instalación, no están previstas en el proyecto y su ejecución requerirá infraestructura a 44 KV desde la subestación Córdoba.
El hecho de que varias bodegas sean utilizadas por parte de un mismo usuario, no da la opción de sumar las capacidades individuales que se pudiesen asignar a cada una. La limitante sería la máxima capacidad autorizada en el país para operar a 13.200 voltios, es decir 500 KVA.

Instalaciones internas.

Para la instalación al interior de cada bodega, la Zona Franca dejó completamente terminada la obra eléctrica en el área de oficinas y de acuerdo con el plano típico aprobado para este fin.

Dicha instalación termina en un tablero de distribución, el cual deberá ser alimentado por el usuario de la subestación respectiva y de acuerdo con la opción elegida para las instalaciones externas.

Por lo tanto será responsabilidad de cada usuario de bodega lo siguiente:

- a) Instalar la acometida.
 - b) Instalar la iluminación de la zona de producción según sus necesidades particulares.
 - c) Diseñar y hacer las instalaciones de fuerza motriz de acuerdo con sus necesidades particulares.
 - d) Diseñar e instalar la subestación eléctrica que sus necesidades demanden y que esté de acuerdo con una de las opciones ofrecidas por la Zona Franca.
13. El lago artificial.
 14. La zona de circulación ubicada entre las bodegas Nos. 96 y 97.
 15. El parque interior contiguo a la Manzana 4.
 16. La zona de circulación ubicada entre las bodegas Nos. 84 y 85.

PARAGRAFO 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. Artículo 2°. Determinación de los bienes comunes.

Con la VI Etapa de la Zona Franca se entregan los siguientes bienes comunes:

1. El lote de terreno singularizado en el preámbulo de la presente adición.
2. El subsuelo correspondiente al lote de terreno y todas las instalaciones localizadas en él para los servicios generales de la zona franca.
3. La fachada de la bodega 106.
4. Las vías interiores, zonas verdes y andenes ubicados en el lote de la VI Etapa.
5. Los parqueaderos comunes de visitantes ubicados en el lote de la VI Etapa y que aparecen en color verde en el plano que se protocoliza con esta escritura.
6. Los sistemas de alumbrado de las zonas comunes exteriores ubicadas en el lote de la VI Etapa.
7. Las redes del acueducto ubicadas en la VI Etapa, que permiten la conexión de los bienes de dominio particular de la VI Etapa al sistema general de acueducto de la zona franca, hasta la entrada a cada bien de dominio particular.
8. Las redes generales para la conexión de los bienes de dominio particular de la VI Etapa al sistema de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales de la zona franca, hasta la entrada a cada bien de dominio particular.
9. Las instalaciones y redes generales de energía hasta el punto donde se bifurcan para cada bien de dominio particular.
10. El cerco que rodea la zona franca en la porción ubicada en el lote de la VI Etapa.

PARÁGRAFO PRIMERO: 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, a los bienes de dominio particular de VI Etapa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando se construyan las bodegas, sus fachadas serán bienes comunes.

Artículo 9o. 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, la portería, los cimientos, las estructuras, las fachadas y los techos de las edificaciones, las zonas de circulación indispensables para el aprovechamiento de los bienes privados, los sistemas y las instalaciones generales de servicios públicos incluyendo los sistemas de acueducto, energía y tratamiento de aguas residuales y el lago.

Los demás bienes comunes, tales como el parque interior y los parqueaderos comunes, se presumen no esenciales.

En la VI Etapa 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 incluyendo los sistemas de acueducto, energía y tratamiento de aguas residuales.

Los demás bienes comunes, tales como las zonas verdes y los parqueaderos comunes, se presumen no esenciales.

En caso de duda sobre el carácter esencial o no de un bien común decidirá la asamblea general.

Artículo 10o. 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 Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-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 de la Zona Franca 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 Rionegro.

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 11. 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 Zona Franca, si es del caso.

Artículo 12. 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, como la sala múltiple y las áreas de recreación, entre otros, 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.
2. No cambiar su destinación.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, cuando la asamblea general al otorgar dicho uso así lo determine.

Artículo 13. Sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes. El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes será por cuenta de los propietarios de los bienes de dominio particular que conforman la I, II, III, IV, V y VI Etapas, así:

a) Las bodegas, con excepción de la bodega No. 106, deben contribuir de acuerdo con los coeficientes de copropiedad transitorios que aparecen en el artículo 21o. de la presente adición.

b) Cada uno de los lotes destinados a la construcción de una bodega, con excepción de los lotes 103, 104, 105 y 107 deberá contribuir al pago del “valor correspondiente a los gastos de administración de la propiedad horizontal” y del “valor correspondiente a la remuneración del usuario operador como administrador de la propiedad horizontal”, previstos en los numerales 1 y 2 del artículo 106 del reglamento de propiedad horizontal, con la suma de CIENTO TRES PESOS M.L. (\$103.00) mensuales por cada metro cuadrado de área privada del lote. Este valor se incrementará a partir del primero de enero de cada año en un porcentaje igual al índice del incremento de precios al consumidor (IPC), certificado por el DANE a nivel nacional o la entidad que haga sus veces, para el año inmediatamente anterior.

c) Durante el proceso de construcción de una bodega, su propietario continuará pagando la suma establecida en el literal anterior, hasta la terminación de la construcción o hasta que se cumplan 12 meses de la iniciación, de la misma. Una vez terminada la construcción o pasados 12 meses desde su iniciación el propietario deberá contribuir de acuerdo con el coeficiente de copropiedad transitorio que aparece en el artículo 8o. de la presente adición. Corresponderá al administrador de la copropiedad determinar cuando se entiende iniciada y terminada la construcción en un lote.

d) La bodega 106 deberá contribuir con la suma de Trescientos Sesenta Pesos Colombianos (\$360,00) por cada metro cuadrado desde la fecha de registro de la presente adición.

Este valor se incrementará a partir del primero de enero de cada año en un porcentaje igual al índice del incremento del dólar o tasa de devaluación, certificado por el Banco de la República, para el año inmediatamente anterior.

e) Los lotes Nos. 103, 104, 105 y 107, deberán contribuir al pago del “valor correspondiente a los gastos de administración de la propiedad horizontal” y del “valor correspondiente a la remuneración del usuario operador como administrador de la propiedad horizontal” previstos en los numerales 1 y 2 del artículo 106, a partir de la fecha del registro de la presente adición, con la suma de Veinte Pesos con Sesenta Centavos (\$20,60) Colombianos (\$20.60) por cada metro cuadrado de área privada del lote. Este valor se incrementará a partir del primero de enero de cada año en un porcentaje igual al índice del incremento del dólar o tasa de devaluación, certificado por el Banco de la República, para el año inmediatamente anterior.

Durante el proceso de construcción de la o las bodega(s) levantadas sobre los lotes de que trata este literal, su propietario continuará pagando la suma antes establecida, hasta la terminación de la construcción o hasta que se cumplan 12 meses de la iniciación de la misma. Una vez terminada la construcción o pasados 12 meses desde su iniciación, el propietario deberá contribuir con la suma de \$360 por cada metro cuadrado de área privada.

Este valor se incrementará a partir del 1° de enero de cada año en un porcentaje igual al índice del incremento del dólar o tasa de devaluación, certificado por el Banco de la República para el año inmediatamente anterior.

En cada una de las adiciones al presente reglamento se establecerá la forma como se pagarán los gastos de sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes.

El sostenimiento, reparación y reposición de las puertas exteriores, vidrios y techos de las bodegas, serán por cuenta de los respectivos propietarios.

El sostenimiento, reparación y reposición de los muros divisorios entre bodegas contiguas, serán por cuenta de los respectivos propietarios.

Artículo 14. Bienes comunes de dotación. Dentro de los bienes comunes, antes enunciados, existen bienes que constituyen la dotación general de la Zona Franca, y son todos aquellos que, aunque muebles por naturaleza, están incorporados a la Zona Franca, afectados al servicio común y son necesarios para el normal funcionamiento de la Zona Franca. 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 15. Unión de bienes de dominio particular. En el caso de que una persona natural o jurídica, adquiera el dominio de dos o más bienes de dominio particular contiguos, podrá unirlos, 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.

PARAGRAFO 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.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de que los bienes de dominio particular unidos sean divididos nuevamente, dicha división deberá ser igual a la que aparece en los planos de la Zona Franca que se protocolizaron con el reglamento original y sus adiciones. El respectivo proyecto de división deberá ser aprobado por el administrador.

Artículo 16. 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, su propietario deberá sujetarse 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.
2. Igualmente 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.

3. 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.

PARAGRAFO: 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 17. 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.

CAPITULO V **DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y DE** **LA CONTRIBUCION EN LAS EXPENSAS COMUNES**

Artículo 18. 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 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 de la Zona Franca, 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, y para efectos de la reconstrucción total o parcial de las zonas comunes.

PARAGRAFO TRANSITORIO: Los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes de dominio particular de la I, II, III, IV, V y VI Etapas, que aparecen más adelante, son transitorios, por cuanto en las futuras adiciones se recalcularán incluyendo los nuevos bienes de dominio particular que integren cada nueva etapa.

Cuando se adicione el presente reglamento con la descripción de los bienes de dominio particular que integren la última etapa, se fijarán los coeficientes definitivos de copropiedad para todos los bienes de dominio particular que integren la Zona Franca.

Mientras se construye y entrega una nueva etapa, los gastos de la propiedad horizontal y del funcionamiento de la Zona Franca, serán pagados por los propietarios de los bienes de dominio particular de la I, II, III, IV, V y VI Etapas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5° de la presente adición.

A medida que se entreguen otras etapas, dichos gastos se pagarán por todos los propietarios de las etapas entregadas de acuerdo con lo que se establezcan en cada una de las adiciones al reglamento. En todo caso se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 5° de la presente adición.

Los coeficientes transitorios de copropiedad determinan además los votos que corresponden a los propietarios de la I, II, III, IV, V y VI Etapas en la asamblea general de propietarios y en todo caso se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el párrafo transitorio del artículo 63 del reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 20. Bases para establecer los coeficientes de copropiedad. Los coeficientes de copropiedad para las bodegas se calcularon con base en el área privada ponderada de primer piso de bodega, estimándose que el valor de un metro cuadrado de patio equivale al 10% del valor de un metro cuadrado de las demás áreas de primer piso que conforman cada bodega.

Cuando el bien de dominio particular sea un lote destinado a la construcción de una bodega, el coeficiente de copropiedad para dicho lote se fijará con base en el área privada ponderada de primer piso del tipo de bodega que se pueda construir sobre dicho lote, teniendo en cuenta que el valor de un metro cuadrado de patio equivale al 10% del valor de un metro cuadrado de las demás áreas de primer piso que conformen la bodega proyectada.

Las áreas construidas o por construir en segundo piso no se tienen en cuenta para el cálculo de los coeficientes de copropiedad.

PARAGRAFO TRANSITORIO: Teniendo en cuenta que en las futuras etapas está prevista la construcción de otros bienes de dominio particular, tales como oficinas o locales, la sociedad Promotora Nacional de Zonas Francas S.A. se reserva el derecho de establecer nuevos criterios de ponderación de áreas en la adición o adiciones al reglamento, cuando surjan nuevos tipos de bienes de dominio particular.

Los nuevos criterios de ponderación de áreas tendrán la siguiente limitación:

- a) El valor mayor de criterio de ponderación será el 120% del valor de un metro cuadrado de área de primer piso de bodega con excepción del patio.
- b) El valor menor de criterio de ponderación será el 80% del valor de un metro cuadrado de área de primer piso de bodega con excepción del patio, salvo en el caso de los parqueaderos, en el cual dicho criterio podría ser hasta del 20%.

Artículo 21. Cuadro de porcentajes. Los coeficientes de copropiedad transitorios para todos los bienes de dominio particular que integran la I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX etapas, calculados de acuerdo con el artículo anterior, son los siguientes:

INMUEBLE	AREA	Otras	Area Oficina	AREA	%
	Patio	Areas 1o.Piso	Area Oficina	PRIVADA	
	Ponderada	Ponderada	Ponderada		
	10%	100%	80%		
Bodega No. 1	-	977.36	-	977.36	0.627
Bodega No. 2	80.38	1,088.87	-	1,169.25	0.704
Bodega No. 3	82.78	1,096.40	-	1,179.18	0.709
Bodega No. 4	81.39	1,096.15	-	1,177.54	0.708
Bodega No. 5	80.38	1,089.14	-	1,169.52	0.704
Bodega No. 6	-	977.36	-	977.36	0.627
Bodega No. 7	-	1,170.99	-	1,170.99	0.751
Bodega No. 8	80.38	1,088.87	-	1,169.25	0.704
Bodega No. 9-10	80.54	2,277.20	-	2,357.74	1.467
Bodega No. 11	80.54	1,087.54	-	1,168.08	0.703
Bodega No. 12	-	1,244.81	-	1,244.81	0.799
Bodega No. 13	-	977.36	-	977.36	0.627
Bodega No. 14	80.38	1,088.87	-	1,169.25	0.704
Bodega No. 15	80.38	1,088.87	-	1,169.25	0.704
Bodega No. 16	-	1,170.99	-	1,170.99	0.751
Bodega No. 17	-	1,170.99	-	1,170.99	0.751
Bodega No. 18	80.38	1,088.87	-	1,169.25	0.704
Bodega No. 19	80.38	1,088.87	-	1,169.25	0.704
Bodega No. 20	-	1,170.99	-	1,170.99	0.751
Bodega No. 21	-	1,170.99	-	1,170.99	0.751
Bodega No. 22	-	1,088.87	-	1,088.87	0.699
Bodega No. 23	-	1,180.13	-	1,180.13	0.757
Bodega No. 24	-	1,180.13	-	1,180.13	0.757
Bodega No. 25	-	1,180.13	-	1,180.13	0.757
Bodega No. 26	-	1,180.13	-	1,180.13	0.757
Bodega No. 27	-	1,169.25	-	1,169.25	0.750
Bodega No. 28	-	977.36	-	977.36	0.627
Bodega No. 29	-	1,170.99	-	1,170.99	0.752
Bodega No. 30	-	1,169.25	-	1,169.25	0.750
Bodega No. 31	-	1,169.25	-	1,169.25	0.750
Bodega No. 32	-	977.36	-	977.36	0.627
Bodega No. 33	-	977.36	-	977.36	0.627
Lote No. 34	-	1,169.25	-	1,169.25	0.750
Lote No. 35	-	1,169.25	-	1,169.25	0.750

Bodega No.	36	-	1,170.99	-	1,170.99	0.751
Bodega No.	120	-	211.82	-	211.82	0.136
Bodega No.	121	-	211.82	-	211.82	0.136
Bodega No.	122	-	211.82	-	211.82	0.136
Bodega No.	123	-	211.82	-	211.82	0.136
Bodega No.	124	-	211.82	-	211.82	0.136
Lote No.	38	-	1,169.25	-	1,169.25	0.750
Lote No.	39	-	1,169.25	-	1,169.25	0.750
Bodega No.	130	-	195.60	-	195.60	0.125
Bodega No.	131	-	195.60	-	195.60	0.125
Bodega No.	132	-	195.60	-	195.60	0.125
Bodega No.	133	-	195.60	-	195.60	0.125
Bodega No.	134	-	195.60	-	195.60	0.125
Lote No.	41	-	977.36	-	977.36	0.627
Lote No.	42	-	1,169.25	-	1,169.25	0.750
Lote No.	43	-	1,169.25	-	1,169.25	0.750
Bodega No.	125	-	211.82	-	211.82	0.136
Bodega No.	126	-	211.82	-	211.82	0.136
Bodega No.	127	-	211.82	-	211.82	0.136
Bodega No.	128	-	211.82	-	211.82	0.136
Bodega No.	129	-	211.82	-	211.82	0.136
Bodega No.	45	-	1,170.99	-	1,170.99	0.751
Bodega No.	46	-	1,169.25	-	1,169.25	0.750
Bodega No.	47	-	1,169.25	-	1,169.25	0.750
Bodega No.	48	-	796.77	-	796.77	0.511
Bodega No.	49	-	977.36	-	977.36	0.627
Bodega No.	50	-	1,169.25	-	1,169.25	0.750
Bodega No.	51	-	1,169.25	-	1,169.25	0.750
Bodega No.	52	-	1,170.99	-	1,170.99	0.751
Bodega No.	79	-	168.46	-	168.46	0.108
Bodega No.	80	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	81	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	82	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	83	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	84	-	164.69	-	164.69	0.106
Bodega No.	85	-	164.69	-	164.69	0.106
Bodega No.	86	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	87	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	88	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	89	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	90	-	168.46	-	168.46	0.108
Bodega No.	91	-	168.46	-	168.46	0.108
Bodega No.	92	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	93	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	94	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	95	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	96	-	164.69	-	164.69	0.106
Bodega No.	97	-	164.69	-	164.69	0.106
Bodega No.	98	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	99	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	100	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	101	-	160.37	-	160.37	0.103
Bodega No.	102	-	168.46	-	168.46	0.108
Lote No.	103	-	800.00	-	800.00	0.513

Lote No.	104	-	22,890.50	-	22,890.50	14.687
Lote No.	105	-	1,380.00	-	1,380.00	0.885
Bodega No.	106	-	29,093.20	-	29,093.20	18.666
Lote No.	107	-	3,300.00	-	3,300.00	2.118
Bodega No.	108	-	192.50	-	192.50	0.124
Bodega No.	109	-	93.10	-	93.10	0.060
Bodega No.	110	-	117.00	-	117.00	0.075
Bodega No.	111	16.00	293.40	-	309.40	0.189
Bodega No.	112	-	93.60	-	93.60	0.060
Oficina No	113	7.80		426.00	433.80	0.219
Bodega No.	114	-	211.00	-	211.00	0.135
Bodega No.	115	-	205.50	-	205.50	0.132
Bodega No.	116	-	205.50	-	205.50	0.132
Bodega No.	117	-	205.50	-	205.50	0.132
Bodega No.	118	-	205.50	-	205.50	0.132
Bodega No.	119	-	211.00	-	211.00	0.135
Bodega No.	135	-	218.16	-	218.16	0.140
Bodega No.	136	-	218.16	-	218.16	0.140
Bodega No.	137	-	218.16	-	218.16	0.140
Bodega No.	138	-	218.16	-	218.16	0.140
Bodega No.	139	-	218.16	-	218.16	0.140
Bodega No.	140	-	218.16	-	218.16	0.140
Bodega No.	141	-	218.16	-	218.16	0.140
Bodega No.	156	-	218.16	-	218.16	0.140
Bodega No.	157	-	218.16	-	218.16	0.140
Bodega No.	158	-	218.16	-	218.16	0.140
Bodega No.	159	-	424.08	-	424.08	0.272
Bodega No.	160	-	416.88	-	416.88	0.267
Bodega No.	161	-	416.88	-	416.88	0.267
Bodega No.	162	-	416.88	-	416.88	0.267
Bodega No.	163	-	416.88	-	416.88	0.267
Bodega No.	164	-	416.88	-	416.88	0.267
Bodega No.	165	-	416.88	-	416.88	0.267
Bodega No.	166	-	416.88	-	416.88	0.267
Bodega No.	167	-	424.78	-	424.78	0.273
Lote No.	168	-	1,008.66	-	1,008.66	0.647
Lote No.	169	-	1,002.85	-	1,002.85	0.643
Lote No.	170	-	1,002.85	-	1,002.85	0.643
Lote No.	171	-	1,008.66	-	1,008.66	0.647
Bodega No.	172	-	1,002.85	-	1,002.85	0.643
Bodega No.	173	-	1,008.66	-	1,008.66	0.647
Bodega No.	174	-	306.78	-	306.78	0.197
Bodega No.	175	-	301.08	-	301.08	0.193
Bodega No.	176	-	301.08	-	301.08	0.193
Bodega No.	177	-	301.08	-	301.08	0.193
Bodega No.	178	-	301.08	-	301.08	0.193
Bodega No.	179	-	301.08	-	301.08	0.193
Bodega No.	180	-	301.08	-	301.08	0.193
Bodega No.	181	-	301.08	-	301.08	0.193
Bodega No.	182	-	306.28	-	306.28	0.197
Bodega No.	183	-	692.98	-	692.98	0.445
Bodega No.	184	-	688.33	-	688.33	0.442
Bodega No.	185	-	688.33	-	688.33	0.442
Bodega No.	186	-	692.98	-	692.98	0.445

Bodega No. 187	-	687.86	-	687.86	0.441
Bodega No. 188	-	687.86	-	687.86	0.441
Bodega No. 189	-	692.49	-	692.49	0.444
Bodega No. 190	-	675.03	-	675.03	0.433
Bodega No. 191	-	666.15	-	666.15	0.427
Bodega No. 192	-	666.15	-	666.15	0.427
Bodega No. 193	-	675.03	-	675.03	0.433
Bodega No. 194	-	679.47	-	679.47	0.436
Bodega No. 195	-	666.15	-	666.15	0.427
Bodega No. 196	-	666.15	-	666.15	0.427
Bodega No. 197	-	679.47	-	679.47	0.436
Bodega No. 198	-	242.66	-	242.66	0.156
Bodega No. 199	-	238.55	-	238.55	0.153
Bodega No. 200	-	238.55	-	238.55	0.153
Bodega No. 201	-	238.55	-	238.55	0.153
Bodega No. 202	-	238.55	-	238.55	0.153
Bodega No. 203	-	238.55	-	238.55	0.153
Bodega No. 204	-	238.55	-	238.55	0.153
Bodega No. 205	-	238.55	-	238.55	0.153
Bodega No. 206	-	242.66	-	242.66	0.156
Bodega No. 207	-	1,223.07	-	1,223.07	0.786
Bodega No. 208	-	1,205.00	-	1,205.00	0.773
Bodega No. 209	-	1,223.07	-	1,223.07	0.786
Bodega No. 210	-	1,217.05	-	1,217.05	0.781
Bodega No. 211	-	1,205.00	-	1,205.00	0.773
Bodega No. 212	-	1,217.04	-	1,217.04	0.782
Total		155,434.28	426.00	156,771.99	100.000

Artículo 22. 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 anexas a la Zona Franca.
3. Cuando alguno o algunos de los bienes privados pasan 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 éste se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

Artículo 23. 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 24. 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 de dominio particular.

CAPITULO VI DE LA CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES

Artículo 25. Presupuesto. El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así:

1. Cada año, antes del 28 de febrero, 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.
Copia del presupuesto elaborado será entregada a cada uno de los propietarios o fijado en sitio visible de la Zona Franca, 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, deberá discutir y aprobar preferencialmente el presupuesto elaborado por la administración y aprobará por la mayoría absoluta de los coeficientes representados en la reunión el presupuesto definitivo.
3. El presupuesto así aprobado se entregará a la administración y 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.
4. El presupuesto aprobado tendrá vigencia desde el 1o. de abril siguiente a la reunión ordinaria de la asamblea y hasta el 31 de marzo del año siguiente.
No obstante lo anterior, las cuotas mensuales entre el 1o. de enero y la fecha en que se apruebe el nuevo presupuesto, se aumentarán en un porcentaje igual al incremento del salario mínimo legal establecido por el Gobierno Nacional en el respectivo año.
5. Si transcurriere el mes de marzo sin que la asamblea de propietarios se haya reunido, no obstante haber sido debidamente convocada, o si reunida no se aprobó presupuesto alguno, el presupuesto elaborado por la administración tendrá vigencia provisional hasta tanto la asamblea decida lo pertinente y, por lo tanto, todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus respectivas cuotas anticipadas conforme a ese presupuesto, según la liquidación que haga el administrador.
6. 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.
7. 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.

Artículo 26. 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 necesarias 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 su adición.

Los propietarios deberán contribuir también al pago de las demás expensas comunes que sean decretadas validamente por la asamblea general.

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

Artículo 27. Solidaridad en el pago de las cuotas. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere 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 28. 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 29. 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 Bancaria, 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 30. 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 Bancaria 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 31. Imputación de pagos. Los pagos hechos por los propietarios se aplicarán en su orden a la cancelación de las deudas por los siguientes conceptos:

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

Artículo 32. Reparaciones. El sostenimiento, 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. En materia de techos, deberá conservarse siempre el mismo estilo y aspecto existentes en la Zona Franca, para no romper la armonía de las edificaciones.

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 33. 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 de la Zona Franca y el pago de las cuentas de los contadores de energía para las zonas comunes, serán por cuenta de los propietarios de la I, II, III, IV y V Etapas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 del presente reglamento.

A medida que se vayan entregando otras etapas, dichas cuentas serán pagadas por los propietarios de las etapas vinculadas en la propiedad horizontal de acuerdo con lo que se establezca en cada adición.

Cuando se entregue la última etapa se establecerá la forma definitiva como se pagarán estos gastos.

Los propietarios de las bodegas que se construyan en los lotes, deberán instalar su propio contador de acueducto para determinar la proporción que les corresponde en el pago de los gastos de funcionamiento del sistema de acueducto, del sistema de alcantarillado y del sistema de tratamiento de aguas residuales.

Artículo 34. Seguros. Las zonas comunes deben ser aseguradas contra riesgos de incendio y terremoto por 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 35. Seguros en bienes de dominio particular. Los propietarios de los bienes de dominio particular están obligados a contratar y mantener vigentes seguros contra 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 bodegas deberán incluir la estructura, las fachadas y los techos.

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

CAPITULO VII

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

A LOS PROPIETARIOS

Artículo 36. Derechos de los propietarios. Los propietarios de la Zona Franca 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 de Bienes y Servicios.
2. Enajenar, gravar y entregar en anticresis o en arrendamiento los bienes de dominio particular, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, con las limitaciones propias del régimen de las Zonas Francas.
3. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo hagan según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.
4. Intervenir en las deliberaciones de la asamblea general de propietarios, con derecho a voz y voto.
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. Gozar de los servicios generales de aseo, recolección de basuras, celaduría, etc.

Artículo 37. 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 Industriales de Bienes y de Servicios.

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 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 usuaria industrial o comercial de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, 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 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 o comercial debidamente autorizado por el usuario operador, salvo que se haya dividido físicamente el bien, de acuerdo con lo previsto en el artículo 16.

Artículo 38. 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 39. Obligaciones. Son obligaciones de los propietarios:

1. Cumplir el presente reglamento, las normas de convivencia y seguridad que se expidan en la Zona Franca y las normas ambientales.
2. Destinar las bodegas a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios.
Sobre cada uno de los lotes sólo se podrá construir una bodega del tipo determinado en la respectiva descripción, y deberán ser destinadas a usos comerciales e industriales de bienes y de servicios.
La destinación específica de cada bodega deberá cumplir con las normas que regulan el funcionamiento de las Zonas Francas de Bienes y Servicios y deberá ser aprobada por el usuario operador de la Zona Franca.
3. Contribuir a las expensas comunes en la proporción y términos que se establecen en el presente reglamento y en su adición.
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. Hacer oportunamente las reparaciones necesarias para la conservación y permanente utilidad del respectivo bien de dominio particular, incluidas las redes de servicios públicos ubicadas dentro de su bien privado, y hacer las reparaciones cuya omisión pueda causar perjuicio a la propiedad horizontal, a los demás propietarios o usuarios o a terceros, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
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 y 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. Mantener asegurados los bienes de dominio particular contra 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, conforme a las reglas que disponga el administrador.

12. 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 Zona Franca. Sin embargo, ello regirá de todos modos, conforme a la ley y al presente reglamento, aunque el mencionado pacto no sea celebrado.
13. 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.
14. Efectuar las reparaciones necesarias para la conservación y utilización de su bien de dominio particular, especialmente en lo que se refiere a líneas 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.
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 de la Zona Franca, 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 40. 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 mismos 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 su adición.
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, infectas, inflamables o corrosivas en forma que pueda dañar la estructura de pisos o paredes, o sustancias explosivas o inflamables que signifiquen peligro para la integridad o seguridad de la construcción, y en general, no podrán ejecutar acto alguno que directamente perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o usuarios o la salud pública. En consecuencia, ni los dueños de los bienes de dominio particular, ni las personas a quienes éstos concedan el uso o goce de ellos, podrán destinarlos a usos que causen perjuicios a los demás propietarios o usuarios.
8. Queda también prohibido instalar cualquier maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales.
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 de la Zona Franca o disminuyan el aire o la luz de los otros bienes de dominio particular.

PARAGRAFO: Las bodegas de la I Etapa se pueden ampliar en el segundo piso así:

Bodega No. 1:	Area de producción	464.08 m2.
Bodega No. 2:	Area de producción	503.26 m2.
Bodega No. 3:	Area de producción	495.73 m2.
Bodega No. 4:	Area de producción	500.92 m2.
Bodega No. 5:	Area de producción	507.93 m2.
Bodega No. 6:	Area de producción	464.08 m2.
	Area de oficinas	64.22 m2.
	Area total ampliaciones	528.30 m2
Bodega No. 7:	Area de producción	552.01 m2.
Bodega No. 8:	Area de producción	508.06 m2.
	Area de oficinas	64.22 m2.
	Area total ampliaciones	572.28 m2
Bodega No. 9-10:	Area de producción	840.95 m2.
Bodega No. 11:	Area de producción	509.38 m2.
Bodega No. 12:	Area de producción	464.08 m2.
Bodega No. 13:	Area de producción	464.08 m2.
Bodega No. 14:	Area de producción	508.06 m2.
Bodega No. 15:	Area de producción	508.06 m2.
Bodega No. 16:	Area de producción	552.01 m2.
Bodega No. 17:	Area de producción	552.01 m2.
Bodega No. 18:	Area de producción	508.06 m2.
Bodega No. 19:	Area de producción	508.06 m2.
	Area de oficinas	65.06 m2.
	Area total ampliaciones	573.12 m2
Bodega No. 20:	Area de producción	552.01 m2.

Las bodegas de la II Etapa se pueden ampliar en el segundo piso así:

Bodega No. 21:	Area de producción	552.01 m2.
	Area de oficinas	64.22 m2.
	Area total ampliaciones	616.23 m2
Bodega No. 22:	Area de producción	508.06 m2.
Bodega No. 23:	Area de ampliación	606.75 m2.
Bodega No. 24:	Area de ampliación	606.75 m2.
Bodega No. 25:	Area de ampliación	606.75 m2.
Bodega No. 26:	Area de ampliación	606.75 m2.
Bodega No. 27:	Area de producción	508.06 m2.
	Area de oficinas	64.22 m2.
	Area total ampliaciones	572.28 m2
Bodega No. 28:	Area de producción	464.08 m2.
Bodega No. 49:	Area de producción	464.08 m2.
Bodega No. 50:	Area de producción	508.06 m2.
Bodega No. 51:	Area de producción	508.06 m2.
Bodega No. 52:	Area de producción	552.01 m2.

Las bodegas de la III Etapa no se pueden ampliar.

Las bodegas de la IV Etapa se pueden ampliar en el segundo piso así:

Bodega No. 30:	Area de producción	508.06 m2.
Bodega No. 31:	Area de producción	508.06 m2.
Bodega No. 32:	Area de producción	233.77 m2.
Bodega No. 33:	Area de producción	464.08 m2.
Bodega No. 36:	Area de producción	552.01 m2.

La bodega No. 29 no se puede ampliar.

Las respectivas ampliaciones deberán ser autorizadas por el usuario operador de la Zona Franca y por la entidad competente del Municipio de Rionegro, y en ningún caso se podrán cubrir las zonas de cargue y descargue, ni los patios. Los impuestos que se generen por dichas ampliaciones serán por cuenta del respectivo propietario.

10. Ningún propietario podrá elevar nuevos pisos por encima de la cubierta de las bodegas, por cuanto la estructura no está calculada para sostener más pisos.
Así mismo está prohibido a los propietarios y usuarios hacer obras que perjudiquen la solidez y seguridad de la construcción, tales como excavaciones o sótanos.
11. No pueden los propietarios introducir modificaciones a las fachadas, como tampoco pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las de la Zona Franca, 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.
PARAGRAFO: 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 Antioqueña de Energía EADE o la entidad que haga sus veces.

Artículo 41. Normas para la construcción en los lotes. La construcción de las bodegas deberá sujetarse a las siguientes reglas:

1. Sobre cada uno de los lotes se puede levantar una bodega del tipo determinado en la respectiva descripción; por lo tanto, la construcción deberá ajustarse en todo a los planos arquitectónicos que para cada tipo de bodega se protocolizaron con la Escritura Pública No. 515 del 20 de mayo de 1999 de la Notaría Segunda de Rionegro.
El propietario de dos o más lotes contiguos podrá construir sobre ellos las respectivas bodegas físicamente integradas.
El diseño de la fachada y los materiales que se van a utilizar en la construcción, deberán ser aprobados por Promotora Nacional de Zonas Francas S.A.
2. Cada propietario deberá tramitar la licencia de construcción ante la entidad competente del Municipio de Rionegro y deberá respetar las normas vigentes al momento de la construcción.
3. Cada construcción deberá contar con su propia estructura, paredes y cimientos, y en ningún caso podrán 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.
4. Las edificaciones deberán cumplir con las normas de sismorresistencia que para las construcciones de este tipo expida la autoridad competente.
5. La extensión de las redes de acueducto, energía, alcantarillado y teléfonos a cada bien de dominio particular y la colocación de contadores y transformadores serán por cuenta de cada propietario.
6. 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 la zona libre frontal, siempre y cuando no se deteriore dicha zona.
7. Cada propietario deberá acordar con Promotora Nacional de Zonas Francas S.A. los horarios y condiciones para el acceso de los elementos y personal necesarios para adelantar la construcción en su lote.

Artículo 42. Colocación de avisos. Los propietarios de las bodegas podrán colocar avisos en la fachada de su respectiva bodega, con sujeción a las reglas que al respecto disponga el administrador.

Artículo 43. Uso de parqueaderos. Son normas de obligatorio cumplimiento por los propietarios y usuarios de los parqueaderos, las siguientes:

1. Todo propietario será responsable por los daños que él o su recomendado cause a otro vehículo o a una persona, dentro de la Zona Franca. 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 propietario o usuario o por sus recomendados 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 Zona Franca, salvo las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a otro sitio para reparación definitiva.

Artículo 44. Normas sobre uso de la red de alcantarillado, vertimientos líquidos y otras disposiciones ambientales:

El administrador velará porque se de un manejo eficiente a los sistemas de acueducto y alcantarillado y se cumplan todos los requisitos establecidos en los permisos ambientales otorgados para el funcionamiento 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 dentro de la Zona Franca, 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 otorgado a la Zona Franca por la autoridad ambiental competente.
 - 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 el Decreto 1594/84, o 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 de la Zona Franca.
 - 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, quién 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 el tratamiento de las aguas residuales de la Zona Franca 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 a los servicios de acueducto y alcantarillado basado en los gastos administrativos y operativos en los que incurra por la prestación de dichos servicio únicamente. Estos se deberán presentar de forma separada en la factura. El valor del servicio de alcantarillado se calculará en relación con el consumo de agua. Mientras los servicios de acueducto y alcantarillado sean prestados por el administrador se manejarán 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 de los servicios de acueducto y alcantarillado: La administración podrá suspender la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado por fuerza mayor o caso fortuito, así como por reparaciones, mantenimiento y ampliación de las redes, o por las causa prevista 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 los servicios de acueducto y 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 Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal, pero esta 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.

- l. **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 Zona Franca 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 Zona Franca 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 Zona Franca de Rionegro 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 45. 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.

CAPITULO VIII

DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS Y DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

Artículo 46. 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.
3. Restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales

PARAGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales.

El incumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer contempladas en el artículo 37, en los numerales 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 14 y 15 del artículo 39, en los artículos 40, 41, 42 y en los numerales 3, 4 y 5 del artículo 43 y en el artículo 44, 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 las sanciones contempladas en los numerales 1 y 3 no podrán 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 47. Procedimiento para la imposición de las 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 48. 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 49. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La persona sancionada podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de 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, adicione o complementen.

Artículo 50. Solución de conflictos. Todo conflicto o controversia que se presente entre los propietarios o usuarios de la Zona Franca y entre éstos y la persona jurídica o los órganos de administración, o el usuario operador, con motivo de la ejecución o interpretación del presente reglamento, que no sea dirimido por el consejo de administración o la asamblea general de propietarios, será resuelto por un tribunal de arbitramento designado por las partes, de común acuerdo. A falta de acuerdo, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, por medio de su Director, designará el árbitro o árbitros que no hubieren sido designados por las partes, a petición de cualquiera de ellas. El proceso arbitral se sujetará a las normas legales y a las siguientes reglas:

1. El tribunal estará integrado por tres (3) árbitros que serán ciudadanos colombianos en ejercicio de sus

derechos civiles y abogados inscritos.

2. El tribunal decidirá en derecho.
3. El tribunal funcionará en la ciudad de Medellín.

En la misma forma serán dirimidas las diferencias que surjan entre las personas y entidades indicadas, en todo lo relacionado con el régimen de las Zonas Francas al cual se halla sometido el inmueble.

CAPITULO IX

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA

Artículo 51. Denominación. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 32 de la Ley 675 de 2001, la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal es una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular que integran la Zona Franca.

La denominación de la persona jurídica es “Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal”, pero también podrá girar con la denominación abreviada Zona Franca de Rionegro.

Artículo 52. Objeto. La persona jurídica Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-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. 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 Zona Franca.
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 Zona Franca, 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.

PARAGRAFO: 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 53. Naturaleza de la Persona Jurídica. De acuerdo con el Artículo 33 de la Ley 675 de 2001, la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-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.

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

Artículo 54. Domicilio. El domicilio de la persona jurídica Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal es el Municipio de Rionegro, Departamento de Antioquia, República de Colombia.

Artículo 55. Recursos Patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica, de acuerdo con lo

previsto en la Ley 675 de 2001, serán:

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 56. 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 Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal, corresponde al Alcalde del Municipio de Rionegro, 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 57. 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 PRIMERO: 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.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los recursos que actualmente constituyen la reserva especial entrarán a formar parte del nuevo fondo de imprevistos.

Artículo 58. Responsabilidad de los propietarios. Los propietarios de bienes de dominio particular responderán en forma subsidiaria, conjunta y divisible, con la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal, por las obligaciones a cargo de la persona jurídica, y tal responsabilidad les corresponderá a prorrata de los coeficientes de copropiedad.

Los propietarios responderán en la misma forma en los eventos de responsabilidad civil extracontractual que vinculen a la persona jurídica.

El cumplimiento de la obligación sólo podrá ser exigido a los propietarios, subsidiariamente, es decir, sólo en el caso de que la persona jurídica no satisfaga la obligación.

CAPITULO X

DE LOS ORGANOS DE DIRECCION, ADMINISTRACION, GOBIERNO Y CONTROL DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL

DE BIENES Y DE SERVICIOS DE RIONEGRO-PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 59. Enumeración. Son órganos de dirección, administración, gobierno y control de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal, los siguientes:

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

Artículo 60. 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 inmueble 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.

CAPITULO XI DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 61. 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 Zona Franca.

Artículo 62. Integración y representación en la asamblea. La asamblea general la constituirán 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 que integran la Zona Franca tendrán 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 sola persona representante o apoderada para que concurra a la asamblea, cualquiera que sea el número de bienes de dominio particular que tenga en la Zona Franca.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas 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 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 63. 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.

PARAGRAFO TRANSITORIO: En las reuniones de la asamblea general de propietarios que se lleven a cabo antes de la entrega de otra etapa, se tendrán en cuenta, para efectos de aplicar este artículo, los coeficientes transitorios asignados en el artículo 21 a los bienes de dominio particular de la I, II, III, IV y V etapas.

Las reuniones de la asamblea general de propietarios que se celebren antes de la entrega de la totalidad de las etapas que conformarán la Zona Franca tomarán sus decisiones independientemente, salvo en aquellos asuntos que tengan incidencia en las zonas comunes, o que impliquen una reforma al presente reglamento. Para efectos de decidir sobre estas materias, debe ser citada la sociedad Promotora Nacional de Zonas Francas S.A., la cual tendrá 100.000 votos y el total de votos de la asamblea ascenderá a 200.000. Cuando se adicione el presente reglamento con la última etapa, se establecerá el número de votos definitivos que corresponden a cada bien de dominio particular.

Artículo 64. Reunión ordinaria. La asamblea de propietarios se reunirá ordinariamente, una vez al año, el día del mes de marzo que señale el administrador, o en su defecto el consejo de administración, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos 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 65. Reunión por derecho propio. Si el administrador, o en su defecto el consejo de administración, no convocaren la asamblea dentro del mes de marzo, ella deberá reunirse, en forma ordinaria y por derecho propio, el primer día hábil del mes de abril a las 7:00 p.m. en el jardín situado frente al edificio de locales y oficinas.

Artículo 66. Reunión extraordinaria. La asamblea se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la Zona Franca así lo ameriten y sea convocada, con una antelación no inferior a ocho (8) días hábiles, 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 67. Convocatoria. La convocatoria para todas las asambleas se hará mediante carta enviada a cada propietario a la dirección en Colombia que tenga registrada ante la administración en el libro de registro de propietarios y usuarios.

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 68. 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 69. Reunión de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no pudiere sesionar por falta de quórum, se convocará a una segunda reunión que deberá efectuarse no antes de ocho (8) días comunes ni después de treinta días comunes contados desde el día siguiente a la fecha fijada para la primera reunión. En la reunión de segunda convocatoria conformará el quórum un número plural de personas, cualquiera que sean los coeficientes presentes o representados.

Artículo 70. 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 71. 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 que integran la Zona Franca. 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 72. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 70 y 71 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 73. 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 69 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 que integran la Zona Franca. 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.

Artículo 74. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran la Zona Franca:

1. Los cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible 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 propietario.
5. Las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
6. La desafectación de un bien común no esencial.
7. La reconstrucción de la Zona Franca cuando el porcentaje de destrucción sea el setenta y cinco por ciento (75%) o más del valor comercial.
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 Zona Franca.
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 75. 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 76. 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 de la Zona Franca, 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 Rionegro o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

Artículo 77. Funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Elegir, cada año, el consejo de administración, con sujeción a lo previsto en el artículo 79 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, 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 los Artículos 10 y 11 del 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 artículo 12 del 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.
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.
16. Ordenar la reconstrucción de la Zona Franca, 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, 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.
20. Autorizar la adquisición de inmuebles para la Zona Franca.
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 Rionegro y deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 16 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, 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 de la Zona Franca y la mejor funcionalidad de sus servicios, de modo que se reconozcan los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general.

PARAGRAFO: 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, conforme a la ley. En tales materias será enteramente autónomo el usuario operador, y sus decisiones serán obligatorias para todos los propietarios y usuarios de la Zona Franca. 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 Industrial de Bienes y de Servicios que tiene el inmueble sometido a la propiedad horizontal.

Artículo 78. 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, adicione o complementen.

CAPITULO XII

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Artículo 79. Integración y forma de elección. La asamblea general de propietarios elegirá cada año, por votación escrita, el consejo de administración, que estará integrado por cinco miembros principales y cinco suplentes personales, los cuales deberán ser propietarios de bienes de dominio particular o representantes legales o apoderados de las personas titulares de dominio en la Zona Franca. 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.

Artículo 80. Remuneración del consejo de administración. Mientras la asamblea general no lo decreta expresamente, los servicios del consejo de administración no serán remunerados, y los miembros de éste actuarán con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todos sus actos.

Artículo 81. Quórum y mayorías. El consejo de administración deliberará con la presencia de por lo menos tres de sus miembros y decidirá con la mayoría de los votos presentes en la reunión. Cada uno de los miembros tendrá un voto.

Artículo 82. 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 la Zona Franca, 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 la Zona Franca, dicho usuario será autónomo para proceder, según su criterio, y los respectivos costos serán sufragados por los propietarios, de conformidad 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 Zona Franca 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 la 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 zonas comunes y uso de los parqueaderos de visitantes, 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.
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 el artículo 16.
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 la Zona Franca.
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, conforme al artículo 90 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 Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-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 de la Zona Franca 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.
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 y cada una de 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

Franca, 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 Industrial de Bienes y de Servicios que tiene el inmueble sometido a la propiedad horizontal.

Artículo 83. 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 tres 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 de la Zona Franca, 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.

CAPITULO XIII DEL ADMINISTRADOR

Artículo 84. 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 Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal. En consecuencia, el administrador representará judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica denominada Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-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 85. 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 86. 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 la 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 de la Zona Franca, 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 30 del presente reglamento.
 12. Hacer 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. Hacer 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 de la Zona Franca, 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 la Zona Franca no contaminen el medio ambiente.
 19. Contratar y mantener bajo directa dependencia y responsabilidad laboral de la persona jurídica, uno o varios conserjes, celadores, empleados de aseo y mantenimiento, etc., bajo cuyo cuidado y responsabilidad personal esté permanentemente la Zona Franca, su custodia, limpieza, seguridad, reparaciones y llaves de los bienes comunes.
 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 Zona Franca 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 la 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 la 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 de la Zona Franca 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 de la Zona Franca, 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 Zona Franca 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 Zona Franca, 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.

PARAGRAFO: Mientras el inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal tenga el carácter de Zona Franca, el administrador será el usuario operador de la misma, 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 Industrial de Bienes y de Servicios. El usuario operador tendrá especialmente la facultad de expedir y reformar el reglamento de

operación de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-Propiedad Horizontal, que será de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y usuarios de la Zona Franca, y para quienes ingresen a ella o se encuentren en el área de la misma, por cualquier causa.

Artículo 87. 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 88. 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 Rionegro.

Sin embargo, mientras el inmueble esté sometido al régimen de Zonas Francas, esta inscripción podrá llevarse a cabo sin que haya lugar a la mencionada posesión, con base en la resolución del Ministerio de Comercio Exterior 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 89. Cesación en el cargo de administrador. El nombramiento de administrador de la propiedad horizontal, si fuere procedente por dejar de tener el inmueble 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 disolución, concordato o liquidación forzosa, si se trata de una sociedad.
4. Por haber llegado a 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.

PARAGRAFO: Mientras el inmueble sometido a la propiedad horizontal 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 90. 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 el inmueble esté sometido al régimen de Zona Franca, 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 industriales.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Toda 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 llevado a cabo en materias directa o indirectamente relacionadas con los deberes, facultades y responsabilidades que el administrador tiene como usuario operador en el régimen de la Zona Franca.

Artículo 91. 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.

CAPITULO XIV DEL REVISOR FISCAL

Artículo 92. 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 ejercerán el cargo como principal y suplente, respectivamente.

Artículo 93. Requisitos e incompatibilidades. El revisor fiscal deberá ser contador público titulado, tener matrícula profesional vigente y estar inscrito en la junta central de contadores, y no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en la Zona Franca, ni empleado en los negocios del administrador, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consaguinidad, 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 94. 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 por que 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.

CAPITULO XV DE LA RECONSTRUCCION DE LA ZONA FRANCA

Artículo 95. Reconstrucción obligatoria. Cuando se produzca una destrucción o deterioro de las construcciones que conforman la Zona Franca se deberá proceder a su reconstrucción en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro de la Zona Franca 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%) de la Zona Franca, la asamblea general decida reconstruirla, 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 de la Zona Franca, en los casos en que ésta sea procedente. Si la Zona Franca no es reconstruida, 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: Reconstruida la Zona Franca, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

Artículo 96. 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 el edificio de locales y oficinas que se entregará con la VI Etapa, 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 bodegas que estén ubicadas en un mismo sector o manzana de la Zona Franca, el porcentaje de destrucción se entenderá en relación con el grupo de bodegas afectadas. 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 bodegas afectadas.

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 de la Zona Franca en proporción a los coeficientes de copropiedad.

Cuando la destrucción o deterioro no afecte un sector o manzana, sino a una o varias bodegas individuales, éstas deberán ser reconstruidas 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.

Reconstruida parcialmente la Zona Franca, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

CAPITULO XVI

DE LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE LA LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA

Artículo 97. 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 de la Zona Franca, 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 de la Zona Franca, el terreno sobre el cual se

encontraba construida seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Artículo 98. Extinción parcial de la propiedad horizontal. Cuando la destrucción, deterioro u orden judicial o administrativa afecte el edificio de locales y oficinas que se entregará con la VI Etapa o un grupo de bodegas que estén ubicadas en una misma manzana o sector de la Zona Franca, se podrá extinguir parcialmente la propiedad horizontal respecto del edificio afectado o de las bodegas afectadas, siempre y cuando sea posible la segregación del lote de terreno sobre el cual se levantan el edificio o las bodegas afectadas, 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 de Bienes y Servicios.

Artículo 99. 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 Rionegro para efectos de la certificación sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

Artículo 100. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción total o parcial de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

Para 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 101. 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 Rionegro, entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

CAPITULO XVII DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 102. Empleados. Ninguna persona que preste sus servicios a la Zona Franca 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 103. 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 104. Incorporación. Este reglamento queda incorporado en todos los contratos que se refieran directa o indirectamente a la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-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 precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por ley le pertenecen.

CAPITULO XVIII TARIFA DE ZONA FRANCA

Artículo 105. Aplicación de las normas sobre “Tarifa de Zona Franca”. El Capítulo XVIII, que trata sobre la “Tarifa de Zona Franca”, tendrá vigencia mientras el bien sometido a la propiedad horizontal esté sujeto 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 de la Zona Franca 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 lleve a cabo la asamblea general de propietarios de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-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 industrial o del propietario de la unidad de dominio particular en la cual opere aquel, a menos que el usuario operador disponga otra cosa.

Artículo 106. 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 bodega o bien de dominio particular de la Zona Franca, y el usuario industrial de bienes o de servicios 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 Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-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 Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro-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 deberán cancelar a él solidariamente los obligados al pago de la “Tarifa de Zona Franca” ya determinados, por concepto de la operación de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro, con un límite máximo de UN MIL QUINIENTOS PESOS (\$1.500.00) mensuales por cada metro cuadrado del área total construida del respectivo bien de dominio particular, con las ampliaciones que hayan tenido lugar, sin incluir en dicha área las zonas de patio, cargue y descargue. La cifra límite antes señalada rigió hasta el 31 de diciembre de 1995 y quedó reajustada para el año 1996, desde el 1° de enero de dicho año, en un porcentaje igual al índice del incremento de precios al consumidor determinado por el DANE para el año 1995, así como también quedó reajustada cada año posterior, con base en el mismo índice, hasta el año 2001. Luego, la cifra límite vigente el 31 de diciembre de cada año podrá ser incrementada desde el 1° de enero del año siguiente, en un porcentaje equivalente al índice del incremento de precios al consumidor señalado para el año inmediatamente anterior por el DANE o la entidad que haga sus veces.

PARÁGRAFO PRIMERO: 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. Sobre los lotes destinados a la construcción de bodegas o a otros usos previstos en el reglamento de propiedad horizontal de la Zona Franca, se causará el “valor correspondiente a la operación del régimen de la Zona Franca”, mientras

no estén construidos, así:

1. Sobre cada uno de esos lotes se causará el mencionado valor desde la fecha en la cual Promotora Nacional de Zonas Francas S.A. lo enajene a un tercero, a cualquier título, o celebre con éste un contrato de promesa de venta u otro similar en el cual se comprometa a enajenar el respectivo lote, casos todos éstos en los cuales la obligación de pagar el mencionado valor surgirá a cargo del tercero de que se trate, desde la fecha indicada. Si el acto de enajenación o promesa recayere solamente sobre una cuota proindiviso de un lote, el valor referido se causará únicamente en proporción a la cuota involucrada en dicho acto.
2. Sin embargo, si la enajenación se efectuare a un fiduciario, en virtud de un contrato de fiducia, sólo se empezará a causar el valor al cual se ha hecho referencia desde la fecha en la cual el fiduciario enajene el bien o celebre respecto de éste un contrato de promesa de venta u otro similar, o desde el momento en que Promotora Nacional de Zonas Francas S.A. enajene o prometa enajenar sus derechos en el patrimonio autónomo constituido por el lote o lotes de que se trate. En estos eventos la cuota se causará desde la fecha indicada a cargo del tercero o terceros de que se trate, y si la enajenación fuere parcial, el lote o lotes que formen el respectivo patrimonio autónomo sólo causarán el valor ya indicado a cargo de dichos tercero o terceros, en proporción a la parte de los derechos de Promotora Nacional de Zonas Francas S.A. que ésta hubiere enajenado o prometido enajenar.
3. Para efectos de determinar el “valor correspondiente a la operación del régimen de la Zona Franca” que debe ser pagado al usuario operador por razón de cada lote, se determinarán los metros cuadrados que constituyen el área total cuya construcción se permite llevar a cabo en el mismo, conforme al reglamento de propiedad horizontal de la Zona Franca.
4. El usuario operador fijará por concepto del mencionado valor, por cada metro cuadrado del área total indicada, el treinta y tres con cuarenta y siete por ciento (33,47%) de la suma que se causaría por cada uno de esos metros cuadrados, si estuvieran efectivamente construidos en el lote de que se trate.
5. Si se trata de un lote en el cual no se haya fijado en el reglamento de propiedad horizontal de la Zona Franca el área total cuya construcción se permite llevar a cabo, el usuario operador determinará esa área con base en los parámetros fijados para otros lotes o bodegas de la Zona Franca, para el solo efecto de liquidar el “valor correspondiente a la operación del régimen de Zona Franca”. Los valores antes indicados serán facturados por el usuario operador, conforme a los criterios definidos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 de Rionegro, o a los propietarios o tenedores de bienes de dominio particular de la misma, o al usuario operador, o a los usuarios industriales; 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 de Rionegro, 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 de la Zona Franca, o con carácter especial, para uno o más de ellos, según el tipo de gasto de que se trate.

PARÁGRAFO TERCERO: Los servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones y otros que se generen por cada bien de dominio particular, suministrados por las Empresas Públicas de Medellín, la Empresa Antioqueña de Energía- EADE, o por cualquier otra entidad, serán cancelados de acuerdo con el consumo que se haga de ellos, independientemente de la “Tarifa de Zona Franca” a la cual se refiere el presente artículo, pero serán responsables de su pago, solidariamente, los mismos codeudores de dicha tarifa, relacionados en este artículo.

Artículo 107. Forma de pago. La “Tarifa de Zona Franca” y las sumas que deben cancelarse en adición a ella serán pagadas al usuario operador por mensualidades anticipadas.

Artículo 108. 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 109. 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 110. 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 111. 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 el, 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 112. Imputación de pagos. Los pagos llevados a cabo por cualquiera de los codeudores solidarios indicados en el artículo 106, 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.
3. Sanciones o multas.
4. Cuotas o tarifas extraordinarias.
5. Cuotas o tarifas ordinarias.