ACTA DE ENTREGA DE ZONAS COMUNES

Edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal en Colombia (Ley 675 de 2001, art. 24) ·

Nombre, NIT y dirección del edificio o conjunto (y etapa o torre que se entrega)

Propietario inicial que entrega (razón social, NIT y representante)

Quien recibe: persona o personas designadas por la asamblea general o, en su defecto, el administrador definitivo (nombre y documento)

Fecha y hora de la entrega

Coeficientes de copropiedad construidos y enajenados a la fecha (art. 24: a más tardar al llegar al 51%)

Acta de la asamblea que designó a quien recibe (fecha y número), si la hubo

Lo que el art. 24 de la Ley 675 distingue (antes de llenar el acta)

- ☐ Bienes comunes esenciales (estructura, accesos, escaleras): se presume que se entregan junto con cada unidad privada, según las actas de entrega de las unidades. No se listan en esta acta; se refieren a las actas de entrega de cada unidad.
- ☐ Bienes comunes de uso y goce general (zona de recreación y deporte, salones comunales, entre otros): se entregan a quien designe la asamblea general o, en su defecto, al administrador definitivo, a más tardar al alcanzar el 51% de los coeficientes de copropiedad construidos y enajenados.
- ☐ Conjuntos por etapas: los bienes comunes esenciales se refieren a los de cada edificio o etapa cuya construcción se haya concluido.
- ☐ Los bienes comunes deben coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y con lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal; el cuadro tiene una columna para verificarlo.

Zonas comunes de uso y goce general que se entregan

N.º	Zona o bien común (zona de recreación y deporte, salón comunal, otra)	Estado y observaciones	Coincide con el proyecto aprobado y el reglamento (Sí / No)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

N.º	Zona o bien común (zona de recreación y deporte, salón comunal, otra)	Estado y observaciones	Coincide con el proyecto aprobado y el reglamento (Sí / No)
10			

Documentos que se entregan

Documento	Entregado (Sí / No)	Observaciones (folio, fecha, proveedor)
Documentos garantía de los ascensores, expedidos por sus proveedores (art. 24)		
Documentos garantía de las bombas, expedidos por sus proveedores (art. 24)		
Documentos garantía de los demás equipos, expedidos por sus proveedores (indique cuáles) (art. 24)		
Planos de las redes eléctricas (art. 24)		
Planos de las redes hidrosanitarias (art. 24)		
Planos de los demás servicios públicos domiciliarios (art. 24)		
Práctica, no listada en el art. 24: manuales de uso y mantenimiento de los equipos		
Práctica, no listada en el art. 24: llaves, controles y tarjetas de acceso de las zonas comunes		
Práctica, no listada en el art. 24: lecturas iniciales de los contadores de las zonas comunes		
Práctica, no listada en el art. 24: contactos de contratistas y proveedores		

Texto del acta

1. En [ciudad], el [día] de [mes] de [año], a las [hora], [propietario inicial], propietario inicial del [nombre del edificio o conjunto], entrega a [persona o personas designadas por la asamblea / administrador definitivo] las zonas comunes de uso y goce general relacionadas en el cuadro, junto con los documentos indicados en el cuadro de documentos.
2. Se deja constancia de que, a la fecha, se han construido y enajenado bienes privados que representan [porcentaje] de los coeficientes de copropiedad.
3. Quien recibe [recibe sin observaciones / recibe con las observaciones anotadas en el cuadro y se acuerda que serán atendidas así: _____].
4. Los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se entregaron con cada unidad, según las actas de entrega correspondientes.

Antes de firmar (propietario inicial y quien recibe)

- ☐ Recorrí cada zona de la lista y la comparé con el proyecto aprobado y con el reglamento de propiedad horizontal.
- ☐ Los documentos garantía de ascensores, bombas y demás equipos y los planos de las redes están en el paquete.
- ☐ Anoté en el acta a quién designó la asamblea (o dejé constancia de que recibe el administrador definitivo).
- ☐ Cada observación tiene responsable y fecha acordada.
- ☐ Consulté a mi abogado si el acta requiere alguna formalidad adicional; en la Ley 675 no encontramos un requisito de notaría o registro.

Lo que dice la ley (notas, no parte del acta)

Bienes esenciales: «Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.» (art. 24).

Bienes de uso y goce general: «se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.» (art. 24).

Documentos: «La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.» (art. 24).

Proyecto y reglamento: «Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.» (art. 24, parágrafo 2).

Qué pasa si no coinciden, o si no se entrega al llegar al 51%: no encontramos consecuencias ni procedimiento en la Ley 675; consulte a su abogado.

Observaciones

Propietario inicial (nombre, representante, firma y fecha)

Nombre, documento, firma y fecha

Quien recibe: persona designada por la asamblea o administrador definitivo (nombre, firma y fecha)

Nombre, documento, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en el art. 24 de la Ley 675 de 2001, leído el 20 de noviembre de 2026; las filas marcadas como práctica no las lista la ley. No encontramos en la ley un formulario del acta, un requisito de notaría o registro ni un plazo de garantía de la constructora. Consulte a su abogado antes de usarlo.