

Reglamento

De propiedad Horizontal

INDICE

Página

CAPITULO I OBJETO Y ALCANCE DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Incorporación
- Artículo 3. Efectos
- Artículo 4. Normatividad
- Artículo 5. Significado de algunas expresiones

CAPÍTULO II PROPIETARIO—TÍTULOS

- Artículo 6. Propietario
- Artículo 7. Títulos

CAPÍTULO III DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

- Artículo 8. Localización y linderos
- Artículo 9. Descripción de la copropiedad centro comercial-Unicentro Villavicencio
- Artículo 10. De la persona jurídica
- Artículo 11. Objeto de la persona jurídica centro comercial Unicentro Villavicencio.
- Artículo 12. Reglamentos internos

CAPÍTULO IV DE LOS BIENES COMUNES

- Artículo 13. Definición de bienes comunes
- Artículo 14. Bienes comunes esenciales
- Artículo 15. Bienes comunes de uso exclusivo
- Artículo 16. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo
- Artículo 17. Prohibición de modificar los bienes comunes
- Artículo 18. Elementos que constituyen la dotación básica para el Funcionamiento del centro comercial Unicentro Villavicencio
- Artículo 19. Régimen legal de los elementos de dotación
- Artículo 20. Muros estructurales
- Artículo 21. Fachadas
- Artículo 22. Reemplazo o reforma de los bienes comunes
- Artículo 23. Derechos sobre los bienes comunes
- Artículo 24. Destinación, uso y mantenimiento de los bienes comunes
- Artículo 25. Explotación económica de los bienes comunes
- Artículo 26. Condiciones de la explotación económica de los bienes comunes

- Artículo 27. Normas para el uso de los parqueaderos
- Artículo 28. Sostenimiento de los bienes comunes
- Artículo 29. Extinción de la propiedad horizontal y liquidación de la persona jurídica
- Artículo 30. Causales de extinción de la propiedad horizontal
- Artículo 31. Procedimiento
- Artículo 32. División de la copropiedad

CAPÍTULO V

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN

- Artículo 33. Liquidación de la persona jurídica
- Artículo 34. Coeficientes de copropiedad
- Artículo 35. Criterios de cálculo de los coeficientes de copropiedad
- Artículo 36. Modulo de contribución
- Artículo 37. Listado de coeficientes de copropiedad y módulo de contribución
- Artículo 38. Modificación de coeficientes y módulos de contribución

CAPÍTULO VI

CONTRIBUCIÓN DE LOS PROPIETARIOS

- Artículo 39. Participación en las expensas comunes necesaria
- Artículo 40. Elaboración y aprobación del presupuesto
- Artículo 41. Procedimiento ejecutivo
- Artículo 42. Presupuesto provisional
- Artículo 43. Insuficiencia de ingresos
- Artículo 44. Expensas extraordinarias
- Artículo 45. Incumplimiento en el pago de expensas
- Artículo 46. Cuotas voluntarias
- Artículo 47. Seguros
- Artículo 48. Indemnización proveniente de los seguros contra Incendio y terremoto

CAPÍTULO VII

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

- Artículo 49. Bienes privados
- Artículo 50. Enajenación de bienes privados
- Artículo 51. Sostenimiento de los bienes privados, Impuestos y tasas
- Artículo 52. Seguro de bienes de dominio privado
- Artículo 53. Obras en bienes privados
- Artículo 54. Instalación de avisos
- Artículo 55. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes privados o de dominio particular
- Artículo 56. Obligación de abrir el establecimiento de comercio
- Artículo 57. Obligación de cumplir el horario de apertura de los locales comerciales
- Artículo 58. Servidumbres
- Artículo 59. Prohibiciones

- Artículo 60. Indivisibilidad de los bienes privados
- Artículo 61. Libro de matrícula interna
- Artículo 62. Usos comerciales de los locales
- Artículo 63. Limitación de actividades
- Artículo 64. Cambio de uso comercial específico individual de los bienes privados
- Artículo 65. Procedimiento en caso de transferencia del dominio de los bienes privados
- Artículo 66. Aplicación de los códigos civil y de policía
- Artículo 67. Transmisibilidad de los derechos y obligaciones

CAPÍTULO VIII MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES

- Artículo 68. Modificaciones y mejoras voluntarias en los bienes comunes
- Artículo 69. Modificaciones en el uso de los bienes comunes
- Artículo 70. Desafectación de bienes comunes no esenciales
- Artículo 71. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes no esenciales
- Artículo 72. Reparaciones en los bienes comunes
- Artículo 73. Reconstrucción del centro comercial

CAPÍTULO IX DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS

- Artículo 74. Derechos
- Artículo 75. Disponibilidad de documentos
- Artículo 76. Solidaridad
- Artículo 77. Extensión de estas normas

CAPÍTULO X CONCESIONES, OBLIGACIONES Y REGULACIONES ESPECIALES

- Artículo 78. Derechos y obligaciones complementarios
- Artículo 79. Aseo y manejo de basuras
- Artículo 80. Servicios públicos, acometidas y medidores de agua, energía y gas.

CAPÍTULO XI ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

- Artículo 81. Órganos de dirección y administración
- Artículo 82. Orden jerárquico

CAPÍTULO XII DE LA ASAMBLEA GENERAL

- Artículo 83. Integración de la asamblea
- Artículo 84. Representación ante la asamblea general de propietarios
- Artículo 85. Requisitos de los poderes
- Artículo 86. Reuniones ordinarias

- Artículo 87. Reuniones por derecho propio
- Artículo 88. Convocatorias
- Artículo 89. Reuniones de segunda convocatoria
- Artículo 90. Reuniones extraordinarias
- Artículo 91. Reuniones sin previa convocatoria
- Artículo 92. Reuniones no presenciales
- Artículo 93. Decisiones por comunicación escrita
- Artículo 94. Quórum para deliberar y decidir
- Artículo 95. Votos
- Artículo 96. Cuociente electoral
- Artículo 97. Quórum decisorio especial
- Artículo 98. Funcionamiento de la asamblea general de propietarios
- Artículo 99. Actas de la asamblea
- Artículo 100. Deliberaciones y decisiones de la asamblea general de propietarios
- Artículo 101. Obligatoriedad de las decisiones
- Artículo 102. Naturaleza y funciones de la asamblea general de propietarios
- Artículo 103. Delegación de funciones
- Artículo 104. Funciones no delegables
- Artículo 105. Impugnación de decisiones

CAPÍTULO XIII

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- Artículo 106. Naturaleza del consejo de administración
- Artículo 107. Requisitos para ser consejero
- Artículo 108. Principios para el ejercicio del cargo de consejero
- Artículo 109. Remuneración del consejo de administración
- Artículo 110. Funciones del consejo de administración
- Artículo 111. Funcionamiento del consejo de administración
- Artículo 112. Decisiones del consejo de administración
- Artículo 113. Comisiones del consejo de administración
- Artículo 114. Actas del consejo de administración

CAPÍTULO XIV

DEL ADMINISTRADOR

- Artículo 115. Facultades básicas
- Artículo 116. Requisitos para ser administrador
- Artículo 117. Funciones del administrador y atribuciones del administrador
- Artículo 118. Remuneración
- Artículo 119. Transmisión y cuentas del cargo de administrador

CAPÍTULO XV

REVISOR FISCAL

- Artículo 120. Nombramiento
- Artículo 121. Inhabilidades del revisor fiscal
- Artículo 122. Funciones del revisor fiscal

CAPÍTULO XVI

FONDO DE IMPREVISTOS

Artículo 123. Creación y finalidad

Artículo 124. Disposición de los recursos del fondo de imprevistos

CAPÍTULO XVII

LICENCIA DE USO DE LA MARCA UNICENTRO

Artículo 125. Licencia de uso de la marca Unicentro

CAPÍTULO XVIII

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y REGIMEN DE SANCIONES

Artículo 126. Mecanismos de solución de conflictos

Artículo 127. Procedimiento para la solución de conflictos

Artículo 128. Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias

Artículo 129. Procedimiento para imponer sanciones

Artículo 130. Decisión de primera instancia

Artículo 131. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias

CAPÍTULO XIX

ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL

Artículo 132. Administración provisional

Artículo 133. Presupuesto inicial

Artículo 134. Disposiciones transitorias

Artículo 135. Especificaciones de construcción

Artículo 136. Condiciones de seguridad y salubridad

CAPÍTULO XX

ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL

Artículo 137. Competencia desleal

CAPÍTULO I

OBJETO Y ALCANCE DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO

ARTÍCULO 1. OBJETO. El presente reglamento de propiedad horizontal consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores y ocupantes en general del Centro Comercial Unicentro Villavicencio, situado en el lote manzana 0154 de la Urbanización Nuevo Maizaro de la ciudad de Villavicencio, Departamento del Meta, distinguido con la siguiente nomenclatura Avenida 40C números 26C-10 /27-34 /27-50, Transversal 33A número 26B-25 y Calle 26B números 33A-13 /34-13, y con folio de matrícula inmobiliaria Numero 230-136267 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, determina la totalidad del inmueble sobre el cual se levanta el Centro Comercial por su nomenclatura, área y linderos; indica el título de adquisición y el número del respectivo folio de matrícula inmobiliaria; identifica cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados; determina los bienes comunes, con indicación de los que tienen el carácter de esenciales o de uso exclusivo; fija los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución; señala las reglas sobre el uso específico de los bienes de dominio particular; establece las especificaciones de construcción y las condiciones de seguridad y salubridad; indica las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de la ley 675 de 2001, y establece las reglas básicas que gobiernan la organización y funcionamiento del Centro Comercial Unicentro Villavicencio; por ser un conjunto comercial, al tenor del parágrafo 3 del artículo 5 de la ley 675 de 2001, consagra regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, tales como horarios, así mismo, establece reglas sobre el uso específico comercial individual de los bienes de dominio particular, y en general señala las reglas y principios que gobiernan las relaciones y situaciones materiales y jurídicas que surjan por el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del Centro Comercial, al tenor de la ley 675 del 2001.

ARTÍCULO 2. INCORPORACIÓN. El presente Reglamento queda incorporado en todos los actos, operaciones o contratos por medio de los cuales se transfiera el dominio, se confiera la tenencia, el uso, el goce, la administración de los bienes que integran la propiedad horizontal, se graven, afecten o se constituyan o transfieran derechos sobre estos, sin que se pueda pactar lo contrario. En consecuencia la violación de sus disposiciones, configura incumplimiento contractual y acarrea las consiguientes consecuencias legales y estatutarias.

ARTÍCULO 3. EFECTOS. Las disposiciones del presente Reglamento, del cual hacen parte integrante las licencias de construcción del proyecto, la resolución que aprobó los planos de propiedad horizontal y el cuadro de áreas, tienen fuerza obligatoria tanto para los propietarios, como en lo pertinente para los tenedores o simples ocupantes y, en general, para las personas que a cualquier título o causa usen o gocen de cualquiera de los bienes privados en que se dividirá el Centro Comercial. En toda operación que implique traspaso o constitución de cualquier otro derecho real, o mera cesión a título legítimo del uso, goce o disfrute sobre un inmueble, se entienden de derecho incorporadas las disposiciones del presente Reglamento.

ARTÍCULO 4. NORMATIVIDAD. Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las disposiciones imperativas de la ley 675 de 2001.-- **PARÁGRAFO.** Los propietarios de las unidades privadas localizadas en el Centro Comercial Unicentro Villavicencio, o quienes representen sus derechos, y las personas que a cualquier título tengan los bienes privados, se obligan a cumplir, además de las normas contenidas en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal, las consagradas en los reglamentos internos y decisiones de los órganos de administración de la copropiedad

ARTÍCULO 5. SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES. Las expresiones tales como "Centro Comercial" o "Proyecto" contenidas en el presente Reglamento se entenderán referidas al Centro Comercial Unicentro Villavicencio, como unidad comercial, compuesta por bienes de dominio particular y por bienes comunes. Las expresiones tales como "Unidades Privadas", "Unidades Jurídicas", "Bienes Privados" y "Bienes de Dominio Particular", hacen referencia a cada uno de los bienes susceptibles de dominio particular que hacen parte del Centro Comercial.

CAPÍTULO II PROPIETARIO – TÍTULOS

ARTÍCULO 6. PROPIETARIO. Los inmuebles que hacen parte del Centro Comercial Unicentro Villavicencio son actualmente de propiedad de INVERSIONES GÓMEZ GIL S.A. el cual es el propietario inicial.

ARTÍCULO 7. TÍTULOS. INVERSIONES GÓMEZ GIL S.A. es actualmente propietaria de los inmuebles que hacen parte del Centro Comercial Unicentro Villavicencio, por haberlos adquirido así: a) El lote de terreno en mayor extensión, situado en el lote manzana 0154 de la Urbanización El Maizaro de la ciudad de Villavicencio, Departamento del Meta, distinguido con la siguiente nomenclatura Avenida 40 números 26C-10 /27-34 /27-50, Transversal 33A número 26B-25 y Calle 26B números 33A-13 /34-13 de dicha ciudad, que le fue asignada por el Curador Urbano Primero de Villavicencio, y con folio de matrícula inmobiliaria número 230-136267 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, por transferencia que a título de permuta le hizo el señor Marco Antonio Gil Garzón, mediante la escritura pública número doce mil setecientos diez (12.710) del veinticuatro (24) de diciembre de dos mil cuatro (2004) otorgada en la Notaría Diecinueve (19) del Círculo de Bogotá D. C., registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 230-136267 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, y b) La construcción del Centro Comercial Unicentro Villavicencio por estarlo levantando a sus expensas.

CAPÍTULO III DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

ARTÍCULO 8. LOCALIZACIÓN Y LINDEROS. El Centro Comercial Unicentro Villavicencio, objeto de este Reglamento, está situado en el lote manzana 0154 de la Urbanización Nuevo Maizaro de la ciudad de Villavicencio, Departamento del Meta, distinguido con la siguiente nomenclatura Avenida 40 números 26C-10 /27-34 /27-50, Transversal 33A número 26B-25 y Calle 26B números 33A-13 /34-13 de dicha ciudad, y con folio de matrícula inmobiliaria número 230-136267 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, se está construyendo en un lote de terreno con un área aproximada de veinte mil seiscientos noventa y nueve punto sesenta y cuatro metros cuadrados (20.699.64 mts²), y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos especiales tomados de la escritura pública número doce mil

setecientos diez (12.710) otorgada el veinticuatro (24) de diciembre de dos mil cuatro (2004) ante el Notario Diecinueve (19) del Círculo de Bogotá D. C.: Por el **Norte**: partiendo del mojón 33U en dirección oriente hasta llegar al mojón 34U en extensión de cinco metros con cuarenta y cinco centímetros (5,45 mts), de este mojón al mojón 35U en extensión de tres metros con veinticuatro centímetros (3.24 mts), de este mojón al mojón 36U en extensión de tres metros con veintiún centímetros (3.21 mts), de este mojón al mojón 37U en extensión de tres metros con veintiún centímetros (3.21 mts), de este mojón al mojón 38U en extensión de tres metros con diez y seis centímetros (3.16 mts), de este mojón al mojón 39U en extensión de cincuenta y ocho metros con siete centímetros (58.07 mts), de este mojón al mojón 40U en extensión de nueve metros con ochenta y un centímetros (9.81 mts), de este mojón al mojón 41U en extensión de nueve metros con cincuenta y cinco centímetros (9.55 mts), de este mojón al mojón 42U en extensión de diez metros con sesenta y ocho centímetros (10.68 mts), de este mojón al mojón 43U en extensión de veintisiete metros con cuarenta y siete centímetros (27.47 mts), de este mojón al mojón 1C en extensión de diez y nueve metros con cuarenta y un centímetros (19.41 mts), lindando con la Avenida 33A; Por el **Oriente**: Partiendo del mojón 1C en dirección sur hasta llegar al mojón 2C en extensión de noventa metros con sesenta y un centímetros (90.61 mts), de este mojón al mojón 3C en extensión de catorce metros con sesenta y siete centímetros (14.67 mts), de este mojón al mojón 4C en extensión de ochenta y cuatro metros con catorce centímetros (84.14 mts), lindando con la ampliación de la calle 26B; Por el **Sur**: partiendo del mojón 4C en dirección occidente hasta llegar al mojón 47U en extensión de setenta y dos metros con cincuenta y cinco centímetros (72.55 mts), lindando con la transversal 35; Por el **Occidente**: partiendo del mojón 47U en dirección norte hasta llegar al mojón 48U en extensión de setenta y cuatro metros con cuarenta y cinco centímetros (74.45 mts), de este mojón al mojón 10C en extensión de tres metros con sesenta y dos centímetros (3.62 mts), de este mojón al mojón 49U en extensión de cinco metros con cincuenta y cuatro centímetros (5.54 mts), de este mojón al mojón 50U en extensión de cuatro metros con veintisiete centímetros (4.27 mts), de este mojón al mojón 7C en extensión de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 mts), de este mojón al mojón 51U en extensión de veintiocho metros con veintiocho centímetros (28.28 mts), de este mojón al mojón 33U en extensión de cincuenta y ocho metros con ochenta y cuatro centímetros (58.84 mts), lindando con la Avenida 40. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 230-136267 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Departamento del Meta.

ARTÍCULO 9. DESCRIPCIÓN DE LA COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO. La copropiedad Centro Comercial Unicentro Villavicencio comprende en tal concepto a lo largo de este Reglamento el lote de terreno y las edificaciones que en él se levantan, y consta de ciento sesenta y nueve (169) locales comerciales privados, seis (6) bodegas o depósitos privados y seiscientos sesenta y siete (667) parqueaderos comunes, de los cuales veintiuno (21) son para minusválidos y servicios comunales, según planos.

ARTÍCULO 10. DE LA PERSONA JURÍDICA. a) Constitución: con la elevación a escritura pública y su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, Departamento del Meta, queda constituida legalmente la copropiedad Centro Comercial Unicentro Villavicencio como persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. En los términos del artículo 33 de la ley 675 de 2001, la persona jurídica tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, y del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del decreto 1333 de 1986, sin que la destinación de algunos bienes para producir renta para

sufragar expensas comunes desvirtúe la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes que conformarán el Centro Comercial, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente Reglamento. b) Representación Legal: para todos los efectos, el Administrador nombrado en debida forma tendrá la representación legal de la persona jurídica. c) Domicilio: el domicilio de la persona jurídica será la ciudad de Villavicencio, Departamento del Meta. d) Patrimonio: los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

ARTÍCULO 11. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO. El objeto social de la persona jurídica Centro Comercial Unicentro Villavicencio, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular que conformarán el Centro Comercial, es 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 presente Reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO. Sin perjuicio del concepto según el cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, se autoriza la explotación económica de los bienes comunes, siempre y cuando dichas operaciones no se extiendan a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada, por el órgano de administración competente, se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura del Centro Comercial, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Específicamente se autoriza la explotación económica de los parqueaderos del Centro Comercial sin que, como se expresó, la explotación económica de tales bienes comunes desvirtúe la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro que surge con ocasión del sometimiento del Centro Comercial al régimen de la propiedad horizontal a que se refiere la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO TERCERO. Las contraprestaciones económicas así obtenidas con ocasión de la explotación económica de los bienes comunes, conforme se expresó en los párrafos precedentes, serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Centro Comercial, o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General de Propietarios.

PARÁGRAFO CUARTO. Las operaciones económicas a que se refieren los párrafos precedentes no desvirtúan el carácter de no contribuyente de impuestos del Centro Comercial, conforme se expresó en el artículo 10 anterior.

PARÁGRAFO QUINTO. La persona jurídica Centro Comercial Unicentro Villavicencio, para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a las zonas comunes, se considerará como usuaria única frente a las empresas prestadoras de tales servicios públicos. En consecuencia, el Administrador queda facultado para solicitarle a esas empresas tal reconocimiento de suerte que el cobro de los servicios se realice únicamente con fundamento en los medidores individuales para las zonas comunes del Centro Comercial.

PARÁGRAFO SEXTO. Salvo acuerdo específico aprobado por el Consejo de Administración, el Centro Comercial no asume la custodia o responsabilidad alguna respecto a los contenidos de las unidades privadas.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. En ningún caso la persona jurídica podrá garantizar obligaciones de terceros o de los propietarios de bienes de dominio particular.

ARTÍCULO 12. REGLAMENTOS INTERNOS. Para agilizar la administración de la copropiedad, ajustándola a la dinámica de sus relaciones, como desarrollo específico del reglamento de propiedad horizontal y con estricta subordinación a éste, se podrán aprobar reglamentos internos que normen, detallando y precisando determinados temas o estipulaciones del reglamento de propiedad horizontal, aspectos específicos del funcionamiento operativo del Centro Comercial tales como: utilización y explotación de bienes comunes; utilización de servicios comunes; manejo y recolección de basuras; operación y utilización del parqueadero; adecuación de locales; Reglamento Interno de Vitrinismo; horarios de funcionamiento, apertura de locales, y aseo y fumigación de locales. Estos reglamentos internos deben respetar el contenido del reglamento de propiedad horizontal, son de obligatorio cumplimiento tal como el reglamento de propiedad horizontal y regirán una vez sean aprobados y se comuniquen a los propietarios en la misma forma establecida para dar a conocer las actas de la asamblea. La expedición o reforma de tales reglamentos no implica modificación al reglamento de propiedad horizontal y no requieren protocolización en escritura pública.

PARÁGRAFO PRIMERO. La aprobación de los reglamentos internos le corresponderá a la Asamblea General de Propietarios, salvo cuando el propio reglamento de propiedad horizontal haya delegado esta función al Consejo de Administración, o cuando la Asamblea de Propietarios de manera expresa y para un tema específico le delegue su aprobación al Consejo de Administración

PARÁGRAFO SEGUNDO. El Administrador deberá comunicar a la Asamblea General de Propietarios en su informe anual de gestión la expedición o reformas de los reglamentos internos efectuadas por el Consejo de Administración

PARÁGRAFO TERCERO. Con el objeto de asegurar la armonía del Centro Comercial mediante una presentación general de las características arquitectónicas que deben ser conocidas por todas aquellas personas que de una u otra forma intervienen en el diseño y decoración de los locales comerciales y vitrinas ubicadas en el Centro Comercial, con el presente Reglamento se protocoliza el Reglamento Interno de Vitrinismo mediante el cual se fijan los parámetros básicos para el diseño y decoración de los locales comerciales de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y usuarios de locales comerciales.

CAPÍTULO IV DE LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO 13. DEFINICIÓN DE BIENES COMUNES. Son bienes comunes las partes del Centro Comercial pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Clasificación: Los bienes comunes se clasifican para todos los efectos del presente Reglamento, de la siguiente manera: a) Bienes comunes esenciales; b) Bienes comunes no esenciales, y c) Bienes comunes de uso exclusivo.

PARÁGRAFO PRIMERO. Tendrán la calidad de bienes comunes no sólo los bienes indicados de manera expresa en el presente Reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos de propiedad horizontal aprobados con la Resolución número doscientos diecisiete (217) del veintidós (22) de diciembre de dos mil cinco (2005) expedida por la Curaduría Urbana Primera de Villavicencio para el Centro Comercial Unicentro Villavicencio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las áreas en metros cuadrados de los principales bienes comunes son las anotadas en el Cuadro General de Áreas que hacen parte integrante de la presente escritura pública.

ARTÍCULO 14. BIENES COMUNES ESENCIALES. Son bienes comunes esenciales los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Centro Comercial Unicentro Villavicencio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales el lote de terreno sobre el cual se levanta el Centro Comercial, las instalaciones y los equipos de las redes de los servicios públicos básicos, los cimientos, las fachadas, la estructura, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de los bienes privados, los parqueaderos comunes, y los techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel. Los demás bienes comunes tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.

PARÁGRAFO. En caso de duda sobre la naturaleza jurídica de un bien, corresponderá definirla a la Asamblea General de Propietarios.

ARTÍCULO 15. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio privado, y en general aquellos cuyo uso limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos, los accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por naturaleza o destino son de uso y goce general, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

ARTÍCULO 16. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los propietarios de bienes privados a los que se les asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedarán obligados a: a) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones ni transitorias ni permanentes sobre o bajo el bien; b) No cambiar su destinación; c) En los depósitos o bodegas no se pueden instalar establecimientos de comercio o desarrollarse actividades distintas al almacenamiento de bienes. En consecuencia, se prohíbe utilizar los depósitos como oficinas, talleres o unidades productivas de cualquier especie; d) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por el paso del tiempo; e) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo apruebe la Asamblea General de Propietarios, y f) Cumplir las normas que establezca la copropiedad para efectos de su uso y mantenimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las mejoras necesarias no comprendidas dentro de las previsiones del ordinal d) del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del Centro Comercial.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las unidades privadas que se indican en los planos de propiedad horizontal, tienen asignado un espacio común de uso exclusivo localizado en la cubierta del Centro Comercial, diseñado exclusivamente para instalar en ésta a costa y riesgo de los beneficiarios y bajo la normatividad que apruebe el Consejo de Administración, los respectivos equipos de aire acondicionado. En los planos números PH16, PH18, PH19, PH20, PH22, y PH23 que se presentan para su protocolización, se indica el número del local y se señala la respectiva área común de uso exclusivo asignada a cada uno. Los propietarios de bienes privados a quienes se les asignan tales bienes comunes de uso exclusivo, quedan sometidos a las obligaciones que sobre el particular consagran la ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 17. PROHIBICIÓN DE MODIFICAR LOS BIENES COMUNES. No se podrán modificar los bienes comunes, ni alterar el uso y goce de éstos, sin la decisión previa de la Asamblea General de Propietarios, o en su caso del Consejo de Administración, adoptada conforme al presente Reglamento y a la ley.

ARTÍCULO 18. ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN LA DOTACIÓN BÁSICA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO. El Centro Comercial Unicentro Villavicencio contará con un conjunto de bienes muebles, algunos entregados por el propietario inicial, otros que adquirirá la copropiedad, destinados al servicio y funcionamiento de éste. A continuación se enuncian en forma no taxativa: a) Las instalaciones generales de acueducto y los contadores de agua hasta la entrada a cada bien privado; b) Las bajantes de aguas lluvias y negras hasta las redes públicas; c) Las instalaciones para servicio eléctrico, telefónico hasta el punto donde se bifurcan para cada bien privado; d) Las lámparas destinadas a la iluminación de las zonas comunes exteriores y los servicios comunales; e) Las redes para el suministro de gas domiciliario; f) los montacargas, escaleras mecánicas y ascensores; g) La señalización y dinteles de nomenclatura; h) Las plantas eléctricas de emergencia; i) Los equipos y ductos de ventilación para las áreas comunes; j) Los equipos de seguridad, monitoreo y control, y k) El mobiliario incluyendo el de la plazoleta de comidas.

ARTÍCULO 19. RÉGIMEN LEGAL DE LOS ELEMENTOS DE DOTACIÓN. Los bienes a que se refiere el artículo anterior son del uso o servicio común e indivisible de todos los propietarios, pero podrán ser enajenados para efectos de su reemplazo, por desuso, desperfectos, o reformas necesarias para el mejor funcionamiento del Centro Comercial mediante la decisión tomada por los órganos de administración, de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

ARTÍCULO 20. MUROS DIVISORIOS. Los muros que aparecen indicados en los planos de propiedad horizontal que se protocolizan con el presente Reglamento, no pueden demolerse o modificarse ni en todo ni en parte. Se exceptúa de esta disposición los casos de vecindad en sentido horizontal entre dos o más bienes de dominio privado destinados a un mismo establecimiento de comercio y cuyos propietarios deseen comunicarlos, conservando su independencia jurídica, siempre y cuando no afecten elementos estructurales. Para el caso de aquellos locales que se pretendan comunicar horizontalmente, distintos a los previamente autorizados en obra por el propietario inicial, los interesados solicitarán al Consejo de Administración su aprobación, para lo cual deberán acreditar con los medios idóneos su calidad de propietarios. Su solicitud la acompañarán con los planos arquitectónicos y con los estudios técnicos que las circunstancias demanden. La aprobación de esta solicitud que haga el Consejo de Administración no implica reforma al presente Reglamento.

ARTÍCULO 21. FACHADAS. Todos los muros y demás elementos que conforman las fachadas exteriores tienen la calidad de bienes comunes, así no se trate de muros estructurales.

PARÁGRAFO PRIMERO. Pedro Gómez y Cía. S.A., promotor del Centro Comercial, podrá instalar a su costo y bajo su exclusiva responsabilidad, avisos alusivos a su marca en las fachadas del Centro Comercial, sin que deba pagarle contraprestación alguna a la copropiedad. El lugar para la instalación de estos avisos y sus características, los definirán de común acuerdo el promotor del Centro Comercial y el propietario inicial, a más tardar durante el período de administración provisional.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Al propietario del local número dos sesenta y dos (2-62) mientras conserve el uso específico comercial asignado inicialmente, se le autoriza colocar dos (2) avisos

alusivos al nombre del establecimiento comercial que operará en el citado local, uno de los cuales incluirá la cartelera de las películas que proyecte, sobre la fachada del Centro Comercial con frente sobre la Avenida 40, bajo su cuenta y riesgo y sin que deba pagar contraprestación alguna a la copropiedad. Los lugares para la instalación de los avisos del local número dos sesenta y dos (2-62) y sus características, los definirán de común acuerdo el propietario del local y el promotor del Centro Comercial.

PARÁGRAFO TERCERO. Al propietario del local número uno cuarenta y dos (1-42) mientras conserve el uso comercial específico asignado inicialmente, se le autoriza instalar dos (2) avisos alusivos al nombre del establecimiento comercial que operará en el citado local, sobre las fachadas del Centro Comercial, uno sobre la fachada con frente sobre Avenida 40 y otro sobre la fachada con frente sobre la Calle 26B, bajo su cuenta y riesgo y sin que deba pagar contraprestación alguna a la copropiedad. Los lugares para la instalación de los avisos del citado local y sus características, los definirán de común acuerdo el propietario y/o tenedor del local y el promotor del Centro Comercial, los cuales una vez definidos y acordados se conservarán con el fin de preservar el diseño e imagen corporativa del propietario y/o tenedor del mencionado local.

ARTÍCULO 22. REEMPLAZO O REFORMA DE LOS BIENES COMUNES. Los bienes comunes son de uso o servicio común e indivisible de todos los propietarios, pero podrán ser enajenados para efectos de su reemplazo, por desuso, desperfecto, o reformas necesarias para el mejor funcionamiento del Centro Comercial, mediante la decisión tomada por los órganos de administración, de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 23. DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional a su respectivo bien de dominio particular, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad establecidos en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 24. DESTINACIÓN, USO Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES. Los propietarios de los bienes de dominio privado y sus tenedores a cualquier título podrán servirse de los bienes y servicios comunes, de manera individual o colectiva, directa o a través de la explotación que de estos determinen las autoridades del Centro Comercial siempre que los utilicen según su naturaleza, ubicación y destino ordinario, conforme a lo dispuesto en este Reglamento y en las decisiones que al respecto tomen los órganos de administración. Al usarlos deberán: a) Obrar cuidadosamente, observando la máxima diligencia en su uso y conservación; respetando su naturaleza y su destino normal; b) Responder hasta de la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos; c) Abstenerse de perturbar, limitar o impedir el uso legítimo de los demás; d) Cumplir con las disposiciones del Reglamento, la ley y de las autoridades del Centro Comercial; e) No ejecutar acto alguno sobre estos bienes que comprometan la tranquilidad, seguridad, solidez, salubridad, integridad o imagen del Centro Comercial; f) No podrán realizar ningún tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios de uso común, y g) No utilizarlos en forma alguna que propicie la violación a los reglamentos o decisiones del Centro Comercial, especialmente en lo atinente a los usos específicos comerciales.

PARÁGRAFO PRIMERO. En todos los eventos en que sin autorización se instalen, o depositen elementos en zonas comunes, el Administrador está facultado para retirarlos autónoma e inmediatamente y sin responsabilidad de su parte.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El propietario inicial del Centro Comercial ha dispuesto destinar un área común que se encuentra localizada en el tercer piso, en la parte posterior de los locales

tres veinticuatro (3-24), tres veinticinco (3-25) y tres veintiséis (3-26), con el fin de que en ella pueda operar en comodato y sin ánimo de lucro una biblioteca pública en beneficio de los visitantes del Centro Comercial. No obstante lo anterior, corresponderá al Consejo de Administración determinar la viabilidad de la operación de la biblioteca pública en el área aquí señalada. En caso que el Consejo de Administración no considere viable la utilización de dicho espacio para el propósito inicial mencionado, el mismo Consejo determinará, a su propio criterio, el uso y las condiciones de explotación de dicha área de acuerdo con lo previsto en los artículos 25 y 26 del presente reglamento.

ARTÍCULO 25. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES COMUNES. Para generar recursos adicionales al Centro Comercial, generar tráfico de visitantes, propiciar el desarrollo integral de la copropiedad y/o complementar la oferta de bienes y servicios a sus visitantes, se autoriza la explotación económica de los bienes comunes y servicios comunes, actividad que se considera estratégica para la operación y desarrollo del Centro Comercial.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las contraprestaciones económicas obtenidas con ocasión de la explotación económica de los bienes o servicios comunes, serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Centro Comercial, o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General de Propietarios al aprobar los presupuestos ordinarios anuales; si no lo hiciera se entenderá que se destinan al financiamiento de la inversión en mercadeo de la totalidad del Centro Comercial. Corresponderá al Administrador velar por el oportuno e integral pago de todas las contraprestaciones y/o cánones que se establezcan.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Específicamente se autoriza la explotación económica de los parqueaderos del Centro Comercial. Los ingresos provenientes del cobro del servicio de parqueadero se destinarán a sufragar, en primer lugar, los costos de operación del parqueadero y, en segundo lugar, a atender las expensas necesarias, o los gastos de inversión del Centro Comercial conforme al presente Reglamento. Se concede el uso gratuito de los parqueaderos a los clientes del local comercial uno cuarenta y dos (1-42) hasta por las dos (2) primeras horas, y del local dos sesenta y dos (2-62) hasta por las tres (3) primeras horas, mientras dichos locales conserven el uso comercial específico asignado inicialmente.

ARTÍCULO 26. CONDICIONES DE LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES COMUNES. Para la explotación de los bienes y servicios comunes se tendrá en cuenta que: 1) Los bienes comunes de conformidad con los planos de propiedad horizontal o servicios comunes que determine el Consejo de Administración, podrán explotarse económicamente por copropietarios o terceros. 2) Las áreas comunes que determine el Consejo de Administración pueden ser utilizadas en eventos, exposiciones; actividades promocionales, o comerciales, bien sea de los mismos negocios establecidos en las unidades privadas, o de terceros. 3) Siempre que se encuentren a paz y salvo por todo concepto con el Centro Comercial, los propietarios de bienes privados, conforme a la respectiva destinación específica individual de sus bienes privados, tendrán prelación frente a no copropietarios o terceros para contratar tal explotación, para lo cual se les deberá informar oportunamente. 4) La explotación autorizada se ubicará en forma tal que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de las edificaciones, no impida el acceso a los bienes privados, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. 5) Los elementos que eventualmente se instalen en las áreas comunes no podrán afectar la adecuada visibilidad de los bienes de dominio particular. 6) Las normas que deben cumplir los ocupantes de estas áreas serán impartidas por el Consejo de Administración; el Administrador se encargará de hacerlas cumplir. 7) El Consejo de

Administración señalará las tarifas o contraprestaciones correspondientes. 8) Cada autorización para una explotación individual deberá constar en un contrato escrito que especifique expresamente las responsabilidades, compensaciones y limitaciones que asume el beneficiario, así como su expresa aceptación de cumplir con el reglamento de propiedad horizontal y con las decisiones de los órganos del Centro Comercial. 9) El Centro Comercial mantendrá permanente control sobre las actividades que se desarrollen y/o destinaciones que se autoricen; discrecionalmente podrá revocar las autorizaciones, las cuales son esencialmente temporales y revocables.

ARTÍCULO 27. NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS. La utilización de estos bienes comunes estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer: a) Ningún usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el respectivo espacio. La altura máxima permitida de los vehículos para ingresar al parqueadero del Centro Comercial es de 2.50 mts. b) Aun cuando los usuarios del Centro Comercial tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. c) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los sitios de parqueo fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. El servicio de lavado de vehículos se podrá hacer en el sector que indique la Administración. d) Queda expresamente prohibido estacionar buses o busetas y en general, vehículos con capacidad de carga superior a dos toneladas, salvo en las zonas de cargue y descargue. e) Los usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. f) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles en la zona de parqueaderos; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados. g) Todo vehículo que presente escape de combustible, deberá retirarlo de inmediato. El infractor será responsable de todo perjuicio. h) La circulación en los parqueaderos se hará siempre conservando la derecha y a velocidad moderada; siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero. i) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos que se encuentre estacionado en el parqueadero del Centro Comercial debe ser reportado inmediatamente a la Administración, la que, según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades competentes. j) Los usuarios de las zonas destinadas a estacionamientos de vehículos no podrán encerrarlas con muros, rejas o similares, ni podrán destinarlas a fines distintos, ni ocuparla con muebles, mercancías o basura, ni podrán destinarlas a fines distintos al parqueo transitorio de vehículos.

PARÁGRAFO PRIMERO. El tráfico de ingreso y egreso de vehículos podrá reglamentarlo la Administración en cuanto al uso de distintivos o contraseñas o cualquier otro medio que juzgue adecuado.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El Consejo de Administración dictará el reglamento interno para la operación de los parqueaderos del Centro Comercial, el cual incluirá, entre otros aspectos, las limitaciones para su uso, tarifas y demás regulaciones que las circunstancias aconsejen, siempre bajo el entendido que es un bien común esencial del Centro Comercial. Los clientes del local comercial uno cuarenta y dos (1-42) tendrán el derecho de usar gratuitamente los parqueaderos hasta las dos (2) primeras horas y los del local comercial dos sesenta y dos (2-62) tendrán el derecho de usar gratuitamente los parqueaderos hasta las tres (3) primeras horas.

PARÁGRAFO TERCERO. Los ingresos provenientes del cobro del servicio de parqueadero se destinarán a sufragar, en primer lugar, los costos de operación del parqueadero y, en segundo lugar, a atender las expensas necesarias, o los gastos de inversión del Centro Comercial, según lo decida la Asamblea General.

ARTÍCULO 28. SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES. El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes será de cargo de la totalidad de los propietarios del Centro Comercial, para lo cual contribuirán con las expensas comunes en la forma establecida en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 29. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. La extinción de la propiedad horizontal, su procedimiento, la división de la copropiedad y la liquidación de la persona jurídica, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo III del Título I de la ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 30. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: a) La destrucción o el deterioro total del Centro Comercial en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%), salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional; b) 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, o sobre el Centro Comercial, y c) La orden de autoridad judicial o administrativa.

PARÁGRAFO. En caso de demolición o destrucción total del Centro Comercial, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

ARTÍCULO 31. 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.

ARTÍCULO 32. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos, cualquiera de los propietarios o el Administrador podrán solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de su coeficiente de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

ARTÍCULO 33. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en los artículos anteriores, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General de Propietarios o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final

deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

**CAPÍTULO V
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN**

ARTÍCULO 34. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. Los coeficientes de copropiedad asignados a las unidades privadas localizadas en el Centro Comercial definen el porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios del Centro Comercial, la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del Centro Comercial y la proporción en que deben pagar las expensas comunes generales

ARTÍCULO 35. CRITERIOS DE CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. Para efectos de establecer los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular localizados en el Centro Comercial, se ha asignado a la totalidad del área privada un valor convencional equivalente a cien por ciento (100%) y dividido este valor entre cada una de las unidades privadas que lo integran. Para efectuar el cálculo de los coeficientes de copropiedad se partió de un valor inicial teórico, equivalente a la proporción del área privada de cada unidad de dominio particular sobre el área total privada del Centro Comercial, y se procedió a realizar una ponderación objetiva atendiendo a factores tales como: el piso o nivel en que se encuentran ubicadas, su tipología según el tamaño y características de los locales, la ubicación dentro de cada nivel y su uso específico. ---Las bodegas y depósitos ubicados en el semisótano y en el tercer piso se agrupan en una categoría independiente. Como tipos de local, a partir de su tamaño, se consideraron los siguientes grupos: 1) Locales Estándar (áreas menores a 150 m2), el cual a su vez se fracciona en subgrupos; 2) Locales Medianos (áreas desde 150 m2 hasta 400 m2); 3) Locales Anclas (áreas mayores a 400 m2), y Locales Especiales: cines e hipermercado (con áreas superiores a 1.000 m2).

ARTÍCULO 36. MODULO DE CONTRIBUCIÓN. El módulo de contribución son los índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de determinados bienes de dominio particular en las expensas necesarias requeridas para sufragar los costos relacionadas con mercadeo y publicidad del Centro Comercial. En los presupuestos y estados financieros se presentarán en capítulos separados. Para efectos de liquidación, cobro y demás aspectos se asimilan y se les aplicará las normas inherentes a las expensas comunes necesarias generales

ARTÍCULO 37. LISTADO DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN. Los siguientes son los coeficientes de copropiedad y los coeficientes de participación en el módulo de contribución de mercadeo y publicidad:

BIENES PRIVADOS	COEFICIENTES DE COPROPIEDAD	COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN MÓDULO DE PUBLICIDAD
SEMISÓTANO		
Bodega L 1-18	0.007%	0.009%
Bodega SS 1	0.003%	0.003%

Bodega SS 2	0.006%	0.008%
PRIMER PISO		
Local 1-01	1.084%	1.313%
Local 1-02	1.076%	1.302%
Local 1-03	0.669%	0.810%
Local 1-04	0.858%	1.039%
Local 1-05	0.834%	1.010%
Local 1-06	0.834%	1.010%
Local 1-07	0.835%	1.011%
Local 1-08	0.835%	1.011%
Local 1-09	0.796%	0.964%
Local 1-10	0.357%	0.433%
Local 1-11	0.357%	0.433%
Local 1-12	0.979%	1.185%
Local 1-13	1.200%	1.453%
Local 1-14	0.369%	0.447%
Local 1-15	0.309%	0.374%
Local 1-16	0.309%	0.374%
Local 1-17	0.369%	0.447%
Local 1-18	1.144%	0.000%
Local 1-19	0.369%	0.446%
Local 1-20	0.368%	0.446%
Local 1-21	0.368%	0.445%
Local 1-22	0.379%	0.459%
Local 1-23	0.385%	0.466%
Local 1-24	0.484%	0.586%
Local 1-25	0.386%	0.468%
Local 1-26	0.382%	0.463%
Local 1-27	1.418%	1.717%
Local 1-28	0.370%	0.448%
Local 1-29	0.483%	0.585%
Local 1-30	0.569%	0.689%
Local 1-31	0.301%	0.365%
Local 1-32	0.325%	0.394%
Local 1-33	0.325%	0.394%
Local 1-34	0.199%	0.241%
Local 1-35	0.333%	0.403%
Local 1-36	0.249%	0.302%
Local 1-37	0.308%	0.373%
Local 1-38	0.325%	0.393%
Local 1-39	0.714%	0.865%

Local 1-40	0.701%	0.849%
Local 1-41	0.584%	0.708%
Local 1-42	14.539%	0.000%
Local 1-43	0.586%	0.709%
Local 1-44	0.420%	0.509%
Local 1-45	0.420%	0.509%
Local 1-46	0.432%	0.523%
Local 1-47	0.337%	0.408%
Local 1-48	1.113%	1.348%
Local 1-49	1.187%	1.437%
Local 1-50	2.119%	2.566%
Local 1-51	0.394%	0.477%
Local 1-52	0.262%	0.317%
Local 1-53	0.233%	0.282%
Local 1-54	0.206%	0.249%
Local 1-55	0.236%	0.286%

SEGUNDO PISO

Local 2-01	1.226%	1.485%
Local 2-02	1.217%	1.473%
Local 2-03	0.617%	0.747%
Local 2-04	0.789%	0.955%
Local 2-05	0.949%	1.149%
Local 2-06	0.385%	0.466%
Local 2-07	0.385%	0.466%
Local 2-08	0.385%	0.466%
Local 2-09	0.385%	0.466%
Local 2-10	0.385%	0.466%
Local 2-11	0.385%	0.466%
Local 2-12	0.876%	1.061%
Local 2-13	0.962%	1.165%
Local 2-14	1.140%	1.380%
Local 2-15	0.354%	0.428%
Local 2-16	0.257%	0.312%
Local 2-17	0.257%	0.312%
Local 2-18	0.353%	0.427%
Local 2-19	0.606%	0.733%
Local 2-20	1.845%	2.234%
Local 2-21	0.601%	0.727%
Local 2-22	0.353%	0.427%
Local 2-23	0.352%	0.426%

Local 2-24	0.352%	0.426%
Local 2-25	0.365%	0.442%
Local 2-26	0.367%	0.445%
Local 2-27	0.353%	0.427%
Local 2-28	0.355%	0.430%
Local 2-29	0.352%	0.426%
Local 2-30	0.370%	0.448%
Local 2-31	0.571%	0.692%
Local 2-32	0.480%	0.582%
Local 2-33	0.465%	0.563%
Local 2-34	0.465%	0.563%
Local 2-35	0.318%	0.385%
Local 2-36	0.421%	0.509%
Local 2-37	0.421%	0.509%
Local 2-38	0.291%	0.353%
Local 2-39	0.384%	0.465%
Local 2-41	0.239%	0.289%
Local 2-42	0.192%	0.232%
Local 2-43	0.238%	0.288%
Local 2-44	0.300%	0.363%
Local 2-45	0.382%	0.463%
Local 2-46	1.937%	2.345%
Local 2-48	0.297%	0.360%
Local 2-49	0.297%	0.359%
Local 2-50	0.298%	0.360%
Local 2-51	0.302%	0.365%
Local 2-52	0.302%	0.365%
Local 2-53	0.298%	0.360%
Local 2-54	0.297%	0.359%
Local 2-55	0.298%	0.360%
Local 2-56	0.298%	0.360%
Local 2-57	0.297%	0.360%
Local 2-58	0.750%	0.908%
Local 2-59	0.635%	0.769%
Local 2-60	0.555%	0.672%
Local 2-61	0.637%	0.772%
Local 2-62	1.726%	0.000%
Local 2-63	0.266%	0.322%
Local 2-64	0.221%	0.268%
Local 2-65	0.196%	0.237%

Local 2-66	0.225%	0.272%
Local 2-67	0.362%	0.438%

TERCER PISO

Local 3-01	1.629%	1.973%
Local 3-02	0.534%	0.646%
Local 3-03	0.386%	0.467%
Local 3-04	0.366%	0.443%
Local 3-05	0.366%	0.443%
Local 3-06	0.444%	0.538%
Local 3-07	0.337%	0.408%
Local 3-08	0.337%	0.408%
Local 3-09	0.337%	0.408%
Local 3-10	0.337%	0.408%
Local 3-11	0.337%	0.408%
Local 3-12	0.337%	0.408%
Local 3-13	0.581%	0.703%
Local 3-14	0.956%	1.157%
Local 3-15	0.950%	1.150%
Local 3-16	0.440%	0.533%
Local 3-17	0.574%	0.695%
Local 3-18	0.560%	0.678%
Local 3-19	0.402%	0.487%
Local 3-20	0.406%	0.491%
Local 3-21	0.406%	0.491%
Local 3-22	0.406%	0.491%
Local 3-23	0.482%	0.584%
Local 3-24	0.274%	0.333%
Local 3-25	0.274%	0.333%
Local 3-26	0.274%	0.331%
Local 3-27	0.274%	0.333%
Local 3-28	0.276%	0.334%
Local 3-29	0.422%	0.511%
Local 3-30	0.380%	0.460%
Local 3-31	0.359%	0.434%
Local 3-32	0.860%	1.042%
Local 3-33	0.853%	1.032%
Local 3-34	0.229%	0.277%
Local 3-35	0.226%	0.273%
Local 3-36	0.228%	0.276%
Local 3-37	0.234%	0.283%

Local 3-38	0.230%	0.279%
Local 3-39	0.228%	0.276%
Local 3-40	0.227%	0.274%
Local 3-41	0.228%	0.276%
Local 3-42	0.228%	0.276%
Local 3-43	0.228%	0.276%
Local 3-44	0.405%	0.491%
Local 3-45	0.340%	0.412%
Local 3-46	0.339%	0.411%
Local 3-47	0.357%	0.433%
Local 3-48	0.455%	0.551%
Local 3-49	0.375%	0.454%
Depósito 3-01	0.003%	0.004%
Depósito 3-02	0.003%	0.004%
Depósito 3-03	0.003%	0.004%
TOTALES	100,000%	100,000%

ARTÍCULO 38. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES Y MODULOS CONTRIBUCIÓN. La Asamblea General de Propietarios, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Centro Comercial, podrá autorizar reformas al presente Reglamento relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal y módulos de contribución, en los siguientes eventos: a) Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación; b) Cuando el Centro Comercial se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo; c) Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte o sector del Centro Comercial, y d) Cuando se cambie el destino de un bien de dominio particular, si éste se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución.

CAPÍTULO VI CONTRIBUCIÓN DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 39. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados del Centro Comercial están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento. Para efectos de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado, en los términos del artículo 29 de la ley 675 de 2001. Igualmente existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Las expensas comunes ordinarias se deberán cancelar dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes. Las expensas extraordinarias se deberán cancelar en la oportunidad que indique la Asamblea General de Propietarios. --Cuando

el bien de dominio 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 comunes correspondientes a dichos bienes, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. Al pago de las expensas comunes estarán obligados los propietarios aun cuando no ocupen su bien privado, o no hagan uso efectivo de un determinado bien o servicio común. **PARÁGRAFO.** Los costos de mercadeo y publicidad del Centro Comercial tienen el carácter de expensa común necesaria sectorial, estarán a cargo de los locales beneficiarios y se pagarán de acuerdo con el módulo de contribución de publicidad. Se exceptúan de estos costos los locales números uno dieciocho (1-18), uno cuarenta y dos (1-42) y dos sesenta y dos (2-62), en consideración al tráfico que generan los usos de tales locales comerciales.

ARTÍCULO 40. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO. La elaboración del presupuesto de ingresos y gastos deberá ceñirse a las siguientes normas y procedimientos: a) Cada año, antes del treinta y uno (31) de enero, el Administrador y el Consejo de Administración del Centro Comercial elaborarán un proyecto de presupuesto de ingresos y de gastos que fueren necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes afectados al uso común y harán la distribución entre los propietarios de conformidad con los coeficientes de copropiedad establecidos en el presente Reglamento, y en su caso con los módulos de contribución, teniendo en cuenta el superávit o déficit del presupuesto inmediatamente anterior, la generación de ingresos por la explotación de bienes y servicios comunes y la constitución o incremento de las reservas que se consideren convenientes, según lo hubiere establecido la Asamblea General de Propietarios. Copia del proyecto de presupuesto estará a disposición de los propietarios durante el término de convocatoria a la asamblea ordinaria y se remitirá con ésta. En el presupuesto deberán aparecer claramente diferenciados, en capítulos distintos, los ingresos y los gastos correspondientes. b) El Consejo de Administración deberá presentar a la asamblea ordinaria el presupuesto elaborado, para la vigencia anual correspondiente, que se inicia el primero (1o.) de enero del año respectivo hasta el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año. La aprobación del presupuesto, por parte de la Asamblea General de Propietarios, requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva reunión, siempre que haya quórum.

ARTÍCULO 41. PROCEDIMIENTO 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, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demanda 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 o de la parte pertinente del presente Reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO.** Cuando se trate del presupuesto inicial a que se refiere las normas de administración provisional del presente Reglamento, el título que preste mérito ejecutivo será la certificación que expida el Administrador Provisional sobre el monto de la deuda a cargo del propietario deudor.

ARTÍCULO 42. PRESUPUESTO PROVISIONAL. A partir de cada primero (1º.) de enero y hasta que la Asamblea General de Propietarios apruebe el presupuesto definitivo, regirá provisionalmente el mismo presupuesto de la vigencia anterior ajustado en el porcentaje de incremento del salario mínimo legal decretado por el gobierno para el respectivo año; en consecuencia las cuotas mensuales a cargo de los copropietarios se ajustarán automáticamente en esa proporción. **PARÁGRAFO.** Una vez aprobado el presupuesto definitivo y si el monto a cargo de los copropietarios se modificó, en la siguiente mensualidad se realizarán los ajustes del caso, conforme a lo decidido por la Asamblea General de Propietarios.

ARTÍCULO 43. INSUFICIENCIA DE INGRESOS. Cuando los ingresos presupuestados o efectivamente recaudados fueran insuficientes para atender las necesidades del Centro Comercial en un porcentaje no mayor al veinte cinco por ciento (25%) del total de presupuesto de gastos aprobado para la respectiva vigencia, el Consejo de Administración podrá decretar los ajustes del caso al presupuesto de gastos y/o autorizar al Administrador la utilización provisional hasta del treinta por ciento (30%) de los recursos efectivamente existentes del fondo de imprevistos. Si el faltante es mayor al porcentaje del presupuesto o del fondo de imprevistos indicados, el Administrador convocará a la Asamblea General de Propietarios a reunión extraordinaria a fin de que decida los ajustes o adiciones al presupuesto de gastos y/o de ingresos. Mientras se efectúe la asamblea, el Consejo de Administración podrá autorizar la utilización transitoria de recursos del fondo estatutario de reserva para atender los gastos que estime convenientes, con las limitaciones indicadas.

ARTÍCULO 44. EXPENSAS EXTRAORDINARIAS. Son las aprobadas por la Asamblea General de Propietarios para suplir un determinado déficit de tesorería o para atender determinadas partidas insuficientes o rubros específicos no contemplados en el presupuesto anual ordinario. Para efectos de su cálculo, cobro, liquidación y demás aspectos relacionados con éstas se seguirán las disposiciones indicadas en el reglamento de propiedad horizontal para las expensas comunes ordinarias, salvo en los aspectos que expresamente tengan una normatividad especial. **PARÁGRAFO PRIMERO.** El cobro de expensas extraordinarias sólo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo legal de imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Cuando el monto de las expensas extraordinarias supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, su aprobación requerirá el voto favorable de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Centro Comercial.

ARTÍCULO 45. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de las 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 de Propietarios, con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes totales de copropiedad establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el Centro Comercial. El acta de la asamblea incluirá los nombres de los propietarios que se encuentren en mora. La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

ARTÍCULO 46. CUOTAS VOLUNTARIAS. En el evento que algunos copropietarios convengan fondos voluntarios con fines específicos para realizar gastos o inversiones zonales o sectoriales, el Administrador del Centro Comercial no estará obligado a recaudar y administrar tales

recursos; corresponderá a la Asamblea General de Propietarios o en su defecto al Consejo de Administración autorizarle su recaudo e inversión, lo cual siempre será a título de colaboración y sin que la copropiedad asuma responsabilidad alguna.

ARTÍCULO 47. SEGUROS. El Centro Comercial deberá constituir cuando menos pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes susceptibles de ser asegurados, que garanticen la reconstrucción total de los mismos. Los costos ocasionados por la contratación de los seguros se consideran expensas comunes necesarias generales. **PARÁGRAFO.** Será responsabilidad del Administrador la renovación oportuna de los seguros legalmente obligatorios en cuantía suficiente; si en el presupuesto no existiere partida, o si ésta fuere insuficiente para atender el aseguramiento del Centro Comercial, podrá tomar recursos del fondo legal de imprevistos.

ARTÍCULO 48. INDEMNIZACIÓN PROVENIENTE DE LOS SEGUROS CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO. La indemnización proveniente de un siniestro protegido por los seguros de incendio y terremoto, quedará afectada en su totalidad a la reconstrucción de los bienes afectados, siempre que la reconstrucción sea posible o procedente; si la indemnización no fuere suficiente para la reconstrucción total, la Asamblea General de Propietarios con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes totales de copropiedad, decretará una cuota extraordinaria a cargo de todos los propietarios, a fin de completar la reconstrucción. Si no se aprobare la reconstrucción, la suma proveniente de la indemnización será repartida entre los propietarios de bienes de dominio privado, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad, previa asignación de la suma requerida para la remoción de escombros.

CAPÍTULO VII DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

ARTÍCULO 49. BIENES PRIVADOS Son los inmuebles delimitados funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que integran el Centro Comercial, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. Los bienes privados o de dominio particular son los espacios delimitados como tales en los planos de propiedad horizontal susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Centro Comercial, en proporción a los coeficientes de copropiedad. La determinación de la alinderación interna de los bienes se efectuó por el sistema de poligonal, partiendo del punto denominado (1) siguiendo el perímetro de la unidad en el sentido del movimiento de las manecillas del reloj hasta encerrar nuevamente en el punto uno (1), y teniendo en cuenta que dentro de los bienes privados pueden existir o no columnas y ductos de propiedad común, cuya área no ha sido tomada en cuenta en las áreas de las unidades respectivas y por tanto no podrán ser demolidas ni en todo ni en parte. A continuación se discriminan por su nomenclatura, ubicación, altura, áreas y linderos los bienes privados localizados en el Centro Comercial, de acuerdo con los planos de propiedad horizontal que forman parte integrante de este Reglamento, con la

advertencia de que las medidas expresadas en los linderos y en los planos de propiedad horizontal podrán estar sujetas a cambios menores producto de modulaciones estructurales y variaciones en los suministros de algunos materiales. Tales bienes privados son los siguientes:

SEMISÓTANO Bodega SS 1. LOCALIZACIÓN: Está localizada en el semisótano del Centro Comercial Villavicencio, con accesos identificados en la nomenclatura urbana de Villavicencio, con las siguientes direcciones: Av. 40 # 26C-10, Av. 40 # 27-34, Av. 40 # 27-50, Tras. 33A # 26B-25, Calle 26B # 33A-13, y Calle 26B # 34-13. Barrio Nuevo Maizaro. **ÁREAS:** Área construida veintisiete metros cuadrados con diez décimos cuadrados (27.10 M2). Área privada veintidós metros cuadrados con cincuenta y cinco décimos cuadrados (22.55 M2). **ALTURA:** Su altura libre mínima es de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m.). **LINDEROS:** Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **Entre los puntos 1 y 2:** Línea recta, en dimensión de dos metros con noventa y siete centímetros (2.97 m.), muro común colindante con áreas comunes de circulación. **Entre los puntos 2 y 3:** Línea quebrada, en dimensiones de cuatro metros con ochenta y dos centímetros (4.82 m.), un metro con quince centímetros (1.15 m.), veintitrés centímetros (0.23 m.), treinta y cinco centímetros (0.35 m.), y un metro con sesenta y dos centímetros (1.62 m.), muros y columna estructural comunes colindantes con zonas comunes; y muro común colindante con punto fijo. **Entre los puntos 3 y 4:** Línea recta en dimensión de cuatro metros con cuarenta y siete centímetros (4.47 m.), muro común al medio colindante con la bodega del local 1-18. **Entre los puntos 4 y 1:** Línea recta (entre estos puntos se encuentra el frente destinado para el acceso a la bodega), en dimensión de seis metros con sesenta y siete centímetros (6.67 m.), puertas y muros comunes colindantes con zonas comunes. **CENIT:** Placa estructural común al medio, colindante con primer piso. **NADIR:** Placa estructural común al medio, colindante con terreno natural. **NOTA:** Del área total construida de la bodega, se han descontado cuatro metros cuadrados con cincuenta y cinco décimos cuadrados (4.55 M2), que corresponden a muros, ductos y columnas estructurales comunes, ya sean interiores, medianeros con otras unidades privadas o con ductos, o de fachada común del Centro Comercial, los cuales aunque se encuentran en el interior del local y conforman la unidad privada, no se pueden demoler ni modificar dado su carácter estructural y común.

Bodega SS 2. LOCALIZACIÓN: Está localizada en el semisótano del Centro Comercial Villavicencio, con accesos identificados en la nomenclatura urbana de Villavicencio, con las siguientes direcciones: Av. 40 # 26C-10, Av. 40 # 27-34, Av. 40 # 27-50, Tras. 33A # 26B-25, Calle 26B # 33A-13, y Calle 26B # 34-13. Barrio Nuevo Maizaro. **ÁREAS:** Área construida sesenta metros cuadrados con setenta y cuatro décimos cuadrados (60.74 M2). Área privada cincuenta y cinco metros cuadrados con sesenta y un décimos cuadrados (55.61 M2). **ALTURA:** Su altura libre mínima es de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m.). **LINDEROS:** Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **Entre los puntos 1 y 2:** Línea recta, en dimensión de seis metros con sesenta y tres centímetros (6.63 m.), muro común al medio colindante con la bodega del local 1-18. **Entre los puntos 2 y 3:** Línea recta, en dimensión de diez metros con nueve centímetros (10.09 m.), muro común colindante con zonas comunes.

Entre los puntos 3 y 4: Línea quebrada (entre estos puntos se encuentra el frente destinado para el acceso a la bodega), en dimensiones de tres metros con cinco centímetros (3.05 m.), cuarenta y seis centímetros (0.46 m.), cuarenta y cinco centímetros (0.45 m.), dos metros con noventa y cinco centímetros (2.95 m.), y tres metros con doce centímetros (3.12 m.), muro común colindante con punto fijo; columna estructural y muros y puerta comunes colindantes con zonas comunes de circulación.

Entre los puntos 4 y 1: Línea recta (entre estos puntos se encuentra el frente destinado para el acceso a la bodega), en dimensión de seis metros con sesenta y siete centímetros (6.67 m.), muros y puertas comunes colindantes con zonas comunes. **Al interior del local,** se encuentra distribuida y aislada, una (1) columna estructural de sección cuadrada, en dimensiones de sesenta centímetros (0.60 m.), por cada lado.

CENIT: Placa estructural común al medio, colindante con primer piso. **NADIR:** Placa estructural común al medio, colindante con terreno natural. **NOTA:** Del área total construida de la bodega, se han descontado cinco metros cuadrados con trece decímetros cuadrados (5.13 M²), que corresponden a muros, ductos y columnas estructurales comunes, ya sean interiores, medianeros con otras unidades privadas o con ductos, o de fachada común del Centro Comercial, los cuales aunque se encuentran en el interior del local y conforman la unidad privada, no se pueden demoler ni modificar dado su carácter estructural y común

Bodega L 1-18. LOCALIZACIÓN: Está localizada en el semisótano del Centro Comercial Villavicencio, con accesos identificados en la nomenclatura urbana de Villavicencio, con las siguientes direcciones: Av. 40 # 26C-10, Av. 40 # 27-34, Av. 40 # 27-50, Tras. 33A # 26B-25, Calle 26B # 33A-13, y Calle 26B # 34-13. Barrio Nuevo Maizaro. **ÁREAS:** Área construida setenta y seis metros cuadrados con veintitrés decímetros cuadrados (76.23 M²). Área privada setenta metros cuadrados con siete decímetros cuadrados (70.07 M²). **ALTURA:** Su altura libre mínima es de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m.). **LINDEROS:** Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **Entre los puntos 1 y 2:** Línea recta, en dimensión de cinco metros con sesenta y tres centímetros (5.63 m.), muro común colindante con punto fijo. **Entre los puntos 2 y 3:** Línea quebrada, en dimensiones de treinta y cinco centímetros (0.35 m.), treinta y cinco centímetros (0.35 m.), siete metros con cuarenta centímetros (7.40 m.), treinta y cinco centímetros (0.35 m.), sesenta centímetros (0.60 m.), cuarenta y cinco centímetros (0.45 m.), un metro con quince centímetros (1.15 m.), dos metros con diez centímetros (2.10 m.), y tres metros con cuarenta centímetros (3.40 m.), columna estructural y muro de fachada comunes colindantes con zonas comunes exteriores; columna estructural y muros comunes colindantes con zonas comunes. **Entre los puntos 3 y 4:** Línea recta tres metros con noventa y ocho centímetros (3.98 m.), muro común colindante con zonas comunes. **Entre los puntos 4 y 1:** Línea recta (entre estos puntos se encuentra el frente destinado para el acceso a la bodega), en dimensión de doce metros con noventa centímetros (12.90 m.), muros comunes al medio colindantes con las bodegas SS1 y SS2; y muro y puerta comunes colindantes con zonas comunes. **CENIT:** Placa estructural común al medio, colindante con primer piso. **NADIR:** Placa estructural común al medio, colindante con terreno natural. **NOTA:** Del área total construida de la bodega, se han descontado seis metros cuadrados con dieciséis decímetros cuadrados (6.16 M²), que corresponden a muros, ductos y

columnas estructurales comunes, ya sean interiores, medianeros con otras unidades privadas o con ductos, o de fachada común del Centro Comercial, los cuales aunque se encuentran en el interior del local y conforman la unidad privada, no se pueden demoler ni modificar dado su carácter estructural y común.

(El artículo 49 bienes privados contienen en su totalidad los linderos de cada local detallado en la escritura pública de cada propiedad).

ARTÍCULO 50. ENAJENACIÓN DE BIENES PRIVADOS. Aunque todas las áreas de bienes de dominio privado están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, éstas son aproximadas, y las enajenaciones que de ellos se haga se entenderán como de cuerpo cierto

ARTÍCULO 51. SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES PRIVADOS. IMPUESTOS Y TASAS. El sostenimiento, reparaciones y mejoras de cualquier tipo, en cuanto hagan relación a los bienes de dominio privado, lo mismo que los impuestos, incluidos prediales y complementarios, valorización y las tasas por servicios públicos, serán a cargo del respectivo propietario. El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Centro Comercial, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

ARTÍCULO 52. SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO. En el evento de que el seguro contratado por la copropiedad no cubra los bienes de dominio privado, cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto de su bien privado por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicho bien hubiere sido asegurado por el mismo riesgo por exigencia de una entidad financiera.

ARTÍCULO 53. OBRAS EN BIENES PRIVADOS. Bajo su responsabilidad y riesgo y cumpliendo con los requisitos establecidos en las normas vigentes, los copropietarios pueden realizar obras físicas en los locales, tales como adecuaciones, modificaciones, integraciones, arreglos y remodelaciones. **PARÁGRAFO PRIMERO.** No se podrá adelantar obras que comprometan la solidez, seguridad, armonía, estética o salubridad de la edificación; que afecten los servicios o zonas comunes; que alteren las fachadas exteriores; que impliquen remoción o merma de los muros divisorios; que den lugar a la creación de nuevas unidades privadas, a la subdivisión de las existentes, o que propicien una pluralidad de establecimientos, salvo las autorizaciones previstas en los artículos denominados "MUROS DIVISORIOS" e "INDIVISIBILIDAD DE LOS BIENES PRIVADOS" del presente Reglamento. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Con excepción de las autorizaciones conferidas a los locales comerciales uno cuarenta y dos (1-42), dos sesenta y dos (2-62) y tres cero uno (3-01), en los bienes de dominio privado no podrán construirse mezanines. **PARÁGRAFO TERCERO.** Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán realizarse, cumpliendo con los siguientes requisitos: 1) Que el propietario interesado obtenga la licencia de construcción respectiva de la entidad competente, si la naturaleza de la obra o las normas municipales lo exigen. 2) Que el propietario obtenga previa autorización escrita del Consejo de Administración, para lo cual deberá observar el siguiente procedimiento: a) El copropietario solicitará permiso para realizar obras físicas en su unidad, indicando el alcance, la duración y época en que se realizarían. b) A la solicitud adjuntará los planos y diseños correspondientes y las especificaciones técnicas de las obras que proyecta realizar y de los equipos que pretenda instalar –tales como aire acondicionado, extractores, etc.- suscritos por profesionales competentes. c) Los trabajos que requieran aumento de carga eléctrica para los locales,

deberán especificarse claramente, manifestando el aumento solicitado; la aprobación del aumento, está sujeta a la disponibilidad de carga y al previo pago de la compensación que determine el Consejo de Administración. d) El Administrador podrá ordenar una revisión de orden técnico, verificando que las modificaciones no afecten elementos comunes tales como columnas y que no comprometan la seguridad y solidez de la edificación. Los costos asociados con estas revisiones estarán a cargo del solicitante. e) Una vez revisados los planos y las especificaciones el Administrador someterá al Consejo de Administración la solicitud con las recomendaciones pertinentes. f) El Consejo de Administración podrá aprobar o improbar el proyecto o precisar las observaciones con relación a los asuntos técnicos que considere pertinentes. El copropietario estará obligado a acoger las observaciones hechas por el Centro Comercial. g) Pasados treinta (30) días calendario de la fecha de presentación de la solicitud sin recibir respuesta de la copropiedad se entenderá negada. h) Negada la aprobación, el peticionario dentro del mes siguiente podrá solicitar reconsideración ante el Consejo, o apelar, a su costa, ante la Asamblea General de Propietarios.

ARTÍCULO 54. INSTALACIÓN DE AVISOS. En la fachada de cada bien privado, o en los sitios autorizados, se podrá instalar un aviso distintivo del negocio que en estos se establezcan según el uso comercial específico autorizado; para ello se deberá cumplir con lo establecido en el presente Reglamento, en el Reglamento Interno de Vitrinismo, con la reglamentación que establezca el Consejo de Administración y con las siguientes normas: 1) Los avisos comerciales tienen el propósito de identificar el respectivo establecimiento que opere en el local y deben limitarse al nombre comercial y logotipo. 2) El diseño y medidas de los avisos deberán ser aprobados, antes de su instalación, por el Administrador Provisional o el Administrador que designe la copropiedad. 3) El tamaño, estilo, proporción y localización del aviso de cada local, deben formar parte del diseño de la vitrina. 4) El aviso podrá acomodarse a la imagen corporativa de cada establecimiento, pero su superficie no puede ser mayor al veinte por ciento (20%) del área de la fachada. 5) No se podrá autorizar el uso de material de fácil deterioro o de baja apariencia, a juicio del Consejo de Administración, tales como telas, pendones, icopor, cartones o papeles.

ARTÍCULO 55. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. Son obligaciones de los propietarios y, en lo pertinente, de los ocupantes, en relación con los bienes de dominio particular, las siguientes: a) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y uso comercial específico individual en la forma prevista en el presente Reglamento, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Centro Comercial, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública; b) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Centro Comercial o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder; c) Contribuir oportuna y cumplidamente al pago de las expensas necesarias generales y/o sectoriales causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes esenciales, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento; d) Permitir la entrada a su bien privado al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes o de los demás bienes privados; e) Notificar por escrito al Administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que

el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad; f) Mantener asegurado su inmueble contra incendio y terremoto por un valor que permita su reconstrucción; g) Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien privado conforme las exigencias de las autoridades de higiene; h) Solicitar autorización escrita del Administrador cuando vayan a efectuar trasteo o mudanza, indicando el día y hora del trasteo; i) Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones en su bien privado y en los bienes comunes; j) Cerciorarse que las personas a quienes dé el uso o goce de su bien de dominio privado conozcan y se obliguen a respetar y cumplir el presente Reglamento; k) Ajustar la adecuación interior y exterior del local comercial a las reglas contenidas en el presente Reglamento, en los reglamentos internos y decisiones de los órganos de administración; l) Usar el símbolo, logotipo y nombre del Centro Comercial con sujeción a lo consagrado en el presente Reglamento; m) Instalar, en los locales comerciales en los que funcionen negocios de preparación de alimentos, los equipos necesarios para cumplir las normas de vertimiento de residuos y extracción de humos, y n) Adecuar sus locales previendo que su operación comercial se realice dentro de las áreas privadas, puesto que no podrá atender al público, servir o vender sus productos mediante ventanilla, o mostrador abierto al público hacia los pasillos comunes del Centro Comercial.

ARTÍCULO 56. OBLIGACIÓN DE ABRIR EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. Quienes adquieran o tengan a cualquier título, locales comerciales dentro del Centro Comercial, tienen la obligación de explotarlos comercialmente, a excepción de aquellos locales cuya tenencia la detente el propietario inicial o el promotor del Centro Comercial. En consecuencia, deberán adecuar oportunamente sus locales y no podrán mantenerlos vacíos ni podrán abstenerse de abrir sus establecimientos de comercio al público en el horario mínimo establecido por la copropiedad, por cuanto esta omisión causa perjuicio a los demás comerciantes y propietarios de bienes privados.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para efectos de la multa diaria que se cause a favor de la copropiedad por no apertura de locales a partir de la fecha de inauguración del Centro Comercial, según se hubiere pactado en las promesas de compraventa y/o en las escrituras públicas de compraventa celebradas con el propietario inicial del Centro Comercial, se aplicarán las siguientes reglas: (i) todos los locales comerciales entregados por el propietario inicial del Centro Comercial hasta el treinta y uno (31) de marzo de dos mil seis (2006), deberán abrir los establecimientos de comercio al público a más tardar el primero (1º.) de junio de dos mil seis (2006); y, (ii) los locales comerciales entregados por el propietario inicial con posterioridad al treinta y uno (31) de marzo de dos mil seis (2006) deberán abrir los establecimientos de comercio al público a más tardar sesenta (60) días calendario después de la fecha de la respectiva entrega. La pena diaria fue pactada por cada propietario con el propietario inicial, quien la cede al Centro Comercial, en consecuencia el propietario infractor la deberá pagar a la persona jurídica Centro Comercial Unicentro Villavicencio. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** La multa diaria a que se hace referencia en el párrafo anterior se aplicará hasta por un período máximo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha en que el respectivo establecimiento de comercio debió abrir al público. Agotado este período máximo durante el cual se aplica la multa a que se hace referencia en el Párrafo Primero del presente artículo, se comenzará a aplicar la multa prevista en el Párrafo Tercero siguiente, sin perjuicio del cobro de lo causado por concepto de la multa diaria referida en el Párrafo Primero. **PARÁGRAFO TERCERO.** Si transcurre un período de noventa (90) días calendario durante el cual permanezca vacío un local comercial o cerrado el establecimiento comercial, las expensas ordinarias de administración se incrementarán al doble a partir del inicio del mes calendario siguiente al que se completen los noventa (90) días de que se habla, hasta el mes completo del día en que se abra al público. **PARÁGRAFO CUARTO.** Se exceptúan de las

sanciones previstas en los párrafos Primero y Tercero del presente artículo aquellos locales cuya tenencia la detente el propietario inicial y/o el promotor del Centro Comercial. **PARÁGRAFO QUINTO.** Las sanciones previstas en los párrafos Primero y Tercero del presente artículo no podrán causarse en forma simultánea pero sí en forma sucesiva. Como prueba del incumplimiento en la apertura al público del respectivo local comercial bastará la certificación del Administrador del Centro Comercial sobre la no apertura del correspondiente local.

ARTÍCULO 57. OBLIGACIÓN DE CUMPLIR EL HORARIO DE APERTURA DE LOS LOCALES COMERCIALES. Con el fin de que la actividad del Centro Comercial se mantenga armónica y próspera se establece que, conforme a lo dispuesto en los artículos 1602, 1603 y 1610 del Código Civil y en la ley 675 de 2001, todos los locales comerciales, salvo los que el propietario inicial no haya podido comercializar a cualquier título, deberán estar adecuados, abiertos al público y cumplir con los horarios mínimos de servicio al público que indique el Consejo de Administración. Del mismo modo, el Consejo de Administración podrá disponer que todos los locales comerciales abran sus puertas al público los domingos y días festivos. Incumplir estas obligaciones constituye omisión que causa perjuicios al Centro Comercial y a los demás propietarios por lo que el Consejo de Administración podrá imponer sanciones y multas, sin que la imposición de las mismas exonere al infractor de indemnizar los perjuicios que cause su conducta. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Para los locales comerciales en los que funcionen establecimientos cuyos requisitos de apertura y horarios requieran autorización previa de agencias gubernamentales, el plazo de sesenta (60) días establecido para abrir el establecimiento comercial comenzará a contarse a partir de la ejecutoria de la providencia mediante la cual la respectiva agencia gubernamental imparta su aprobación. En este caso, los horarios de funcionamiento serán los que para ellos señalen las autoridades competentes, pero sin exceder los horarios establecidos en el centro comercial. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Todo propietario de un local comercial durante el tiempo que permanezca su unidad privada vacía o cerrado el establecimiento de comercio, deberá instalar, a su costo, en la fachada un telón, con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Vitrinismo.

ARTÍCULO 58. SERVIDUMBRES. Todos los bienes privados soportan servidumbre pasiva para el tránsito de personas a favor de la propiedad horizontal en caso de ser necesario para el mantenimiento y reparación de bienes comunes. Las empresas de servicios públicos podrán, previa autorización, acceder a los bienes comunes y privados del Centro Comercial para la revisión, modificación o reparación de sus ductos o redes y quedan autorizadas a perpetuidad para hacer en tales bienes las obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento de dichas redes o ductos. Los propietarios y/o usuarios de los bienes privados están obligados a soportar sobre sus bienes privados las servidumbres que los afecten y se deriven de la conformación física del Centro Comercial.

ARTÍCULO 59. PROHIBICIONES. Los propietarios y todas las personas que ocupen bienes privados deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad del Centro Comercial. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer. En relación con los bienes privados, está prohibido: a) Enajenar o conceder el uso de su bien privado a un uso comercial específico distinto al autorizado en el presente Reglamento, o en la primera escritura pública de transferencia del derecho de dominio que haga el propietario inicial, a menos que tal uso específico comercial se modifique en los términos del presente Reglamento. b) Celebrar

contratos sobre el inmueble con personas de mala conducta. c) Destinar el bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. d) Sostener en los muros medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás. e) Instalar avisos en contravención a lo dispuesto en este Reglamento o en el Reglamento Interno de Vitrinismo. En especial queda prohibido anunciar la venta o arriendo de los locales comerciales con avisos instalados en sus fachadas. Tales avisos deberán instalarse en los espacios que para el efecto indique la administración. f) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que presenten peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus propietarios o usuarios, salvo que haga parte de la actividad propia del usuario del local. De acuerdo con esta disposición, queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo, cocinol, gasolina, gas propano o sustancias similares, con excepción del gas natural; sólo en casos excepcionales el Consejo de Administración podrá autorizar previamente el uso de estas estufas de manera temporal, en locales cuyo uso comercial específico corresponda a categorías de comida, siempre a costa y riesgo del beneficiario del permiso y siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio. g) Acometer obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del Centro Comercial o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados. h) Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías y desagües de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. i) Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en los bienes privados o molestar a los vecinos. j) Destinar los bienes privados a usos que, a juicio de la copropiedad causen perjuicios o molestias a los demás propietarios o usuarios. k) Perturbar la tranquilidad de los propietarios o usuarios con ruidos o bullicios, o conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio, televisión o similares. l) Decorar la fachada del bien privado en contravención a lo previsto en el Reglamento Interno de Vitrinismo. ll) Introducir a los bienes comunes o a su bien privado materiales de construcción sin haber obtenido la correspondiente autorización previa. m) Instalar avisos que salgan del paramento del bien privado, o que a juicio del Consejo de Administración alteren el diseño del Centro Comercial, o en contravención a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Vitrinismo. n) Abstenerse de utilizar en los bienes comunes dotados de mobiliario común, muebles o enseres de propiedad particular, sin la autorización previa del Consejo de Administración. ñ) Abstenerse de instalar plantas eléctricas en los bienes privados, salvo la autorización que en este sentido se confiere al propietario del local comercial número uno cuarenta y dos (1-42), el cual cuenta con una planta eléctrica de propiedad privada. En relación con los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos: a) Obstaculizar u obstruir las puertas, pasillos, escaleras, parqueaderos, zonas de circulación peatonal o vehicular, zona de descargue, montacargas y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás. b) Usar los mismos bienes para reuniones no autorizadas por la copropiedad, o como lugar de depósito, o cualquier otro fin que genere incomodidad o bullicio. c) Colocar avisos o letreros en las fachadas interiores del Centro Comercial en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento y en el Reglamento Interno de Vitrinismo. d) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. e) Arrojar basuras u otros elementos en los bienes comunes,

o a los otros bienes privados o a las vías públicas, ya que éstas deberán evacuarse en la forma, sitio y oportunidad que señale la administración. f) Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares. g) Variar en alguna forma las fachadas del Centro Comercial. h) Utilizar las fachadas exteriores e interiores del Centro Comercial, sin la autorización expresa de la Administración, para instalar avisos o cualquier clase de objeto, salvo las autorizaciones previstas en el presente Reglamento. i) Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar, toda vez que éstas interfieren las comunicaciones de los bienes comunes y de los demás bienes privados. j) Acumular basuras en las zonas comunes, las que deberán ser eliminadas en la forma y oportunidad que determine el Administrador del Centro Comercial. k) Conectar a alto volumen aparatos de radio, sonido o televisión o producir ruidos estridentes que perturben la tranquilidad general, teniendo en cuenta las normas que establecen parámetros para el control de emisiones sonoras. l) Sostener en los muros, pisos o techos comunes cargas o pesos excesivos a juicio de la Administración; llevar a cabo perforaciones o cavidades en ellos, introducir chazos y realizar cualquier acto que atente contra la solidez de la edificación o que cause daño a los bienes comunes o privados. ll) Modificar, alterar o reformar el diseño original de los bienes comunes, sin el cumplimiento de las normas que sobre la materia se establecen en el presente Reglamento. m) Atentar dentro de los establecimientos comerciales o zonas comunes contra las buenas costumbres, la moral y las buenas prácticas comerciales, así como realizar actos de competencia desleal.

PARÁGRAFO PRIMERO. La infracción a cualquiera de las limitaciones o prohibiciones enunciadas en el artículo anterior, conllevará las sanciones que para estos efectos consagra el presente Reglamento, sin perjuicio de que el Administrador remueva obstáculos, subsane las deficiencias y, en general, imponga los correctivos que las circunstancias demanden en orden a procurar el funcionamiento adecuado del Centro Comercial.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Se prohíbe el mantenimiento de cajeros automáticos, la dotación, suministro y reposición de dinero en horarios diferentes a los que indique el Consejo de Administración. La violación a esta disposición se sancionará como se establece en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 60. INDIVISIBILIDAD DE LOS BIENES PRIVADOS. Se prohíbe la subdivisión jurídica y/o material de los bienes privados localizados en el Centro Comercial. Se exceptúa de esta prohibición aquellos bienes privados que tengan por lo menos nueve metros (9.00 mts.) de frente y un área privada total mayor a doscientos veinte metros cuadrados (220 m²), siempre que las obras se adelanten con el lleno de los requisitos establecidos en la ley y en el presente Reglamento, y que cada uno de los locales resultantes de dicha subdivisión quede con una fachada de por lo menos cuatro metros (4.00 mts.) de frente y con un área privada no menor a cincuenta metros cuadrados (50 mts²). El Consejo de Administración definirá el uso específico que le corresponderá a cada uno de los bienes privados que surjan de la subdivisión, según las reglas generales que en este sentido se establecen en el presente Reglamento. La respectiva reforma será aprobada por la Asamblea General de Propietarios, la que deberá definir los nuevos coeficientes aplicando los criterios establecidos, en forma tal que los locales resultantes tengan un tratamiento uniforme con los locales preexistentes de sus mismas características.

ARTÍCULO 61. LIBRO DE MATRÍCULA INTERNA. El Administrador del Centro Comercial llevará un libro o base de datos con su correspondiente registro impreso que contenga la matrícula individual de cada uno de los bienes privados, en el cual se hará su descripción física y se anotarán, a medida que se reciban pruebas de ellos, los datos sobre las siguientes pautas generales: **Identidad Física.** Al abrirse la respectiva matrícula interna, cada bien privado se

identificará por su nomenclatura interna, piso, área, coeficiente de copropiedad, nombre del establecimiento de comercio, uso comercial específico y número de teléfono. **Identidad Jurídica.** Nombre, NIT, dirección, número de teléfono, correo electrónico del propietario, el nombre de su representante legal (si éste es persona jurídica), el título de propiedad y el número del respectivo folio de matrícula inmobiliaria. **Tenencia.** En caso de arrendamiento o comodato, todos los datos esenciales del documento público o privado que consten en el correspondiente contrato, y los nombres de los arrendatarios, comodatarios, usufructuarios, fideicomitentes, según corresponda. **Representante.** Nombre del propietario o de quien represente sus derechos; los poderes, revocatorias y variaciones. Nombre del administrador, apoderados generales o especiales, albaceas o secuestres, indicando los respectivos documentos de identidad, direcciones y teléfonos. **PARÁGRAFO.** El procedimiento adelantado por el Administrador del Centro Comercial debe permitir el conocimiento inmediato de la descripción física, la historia jurídica, representación, multas impuestas, uso comercial específico autorizado y, en general, de todos los actos y contratos relacionados con la propiedad, posesión, tenencia, uso y goce de cada bien privado.

ARTÍCULO 62. USOS COMERCIALES DE LOS LOCALES. Los locales sólo podrán destinarse al desarrollo de las actividades comerciales autorizadas en el Centro Comercial Unicentro Villavicencio mediante la instalación y operación estable de un establecimiento de comercio, abierto al público, bajo un determinado formato y con un predefinido destino comercial específico individual. En consecuencia, no podrán destinarse a: a) Vivienda u hospedaje temporal o permanente; b) Actividades industriales; c) Actividades que a juicio de la copropiedad sean contrarios a los intereses comunes de sus copropietarios, a la seguridad, al orden, a la moral y/o a las buenas costumbres, ni a fines prohibidos por la ley o por las autoridades, y d) Actividades comerciales o formatos que hayan sido prohibidos por la copropiedad o limitados por ésta en su número o ubicación. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Toda discrepancia sobre la naturaleza comercial de una determinada actividad o formato, o acerca de su eventual prohibición o limitación corresponderá definirla en principio al Consejo de Administración. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** El incumplimiento de las obligaciones especiales indicadas en este artículo se considera falta grave y dará derecho a imponer las sanciones pertinentes, sin perjuicio de las indemnizaciones que se originen por el incumplimiento.

ARTÍCULO 63 LIMITACIÓN DE ACTIVIDADES. En desarrollo de los principios que orientan la propiedad horizontal, especialmente de libre iniciativa empresarial y convivencia pacífica, para propiciar, a juicio de la copropiedad: 1) El equilibrio comercial del Centro Comercial Unicentro Villavicencio incentivando una oferta variada, dinámica y atractiva de bienes y servicios a los usuarios del Centro Comercial, evitando la concentración en una o varias actividades comerciales; 2) La realización de actividades comerciales acordes con los intereses comunes de sus copropietarios, y 3) La prevención de la instalación de establecimientos que en su operación atenten contra la buena marcha del Centro Comercial Unicentro Villavicencio o generen graves molestias a otros establecimientos, a los usuarios o visitantes del Centro Comercial, tales como ruidos, olores, humos, actividades peligrosas, inseguras o inmorales, la Asamblea General de Propietarios podrá, a) Prohibir o restringir temporal, definitiva, total, parcial o sectorialmente determinadas actividades comerciales, o formatos a desarrollarse en los bienes privados o comunes, y b) Limitar el número máximo de establecimientos de una determinada actividad o categoría comercial o formato susceptible de instalarse en los bienes privados o comunes del Centro Comercial. **PARÁGRAFO**

. Las decisiones que se tomen en relación con estos temas deberán ser aprobadas por lo menos con el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes totales de copropiedad.

ARTÍCULO 64. CAMBIO DE USO COMERCIAL ESPECÍFICO INDIVIDUAL DE LOS BIENES PRIVADOS.

El Centro Comercial Unicentro Villavicencio están destinados a desarrollar de manera exclusiva actividades mercantiles dentro del uso específico comercial individual inicial que se le asigna a cada uno de los bienes privados, bien en el presente Reglamento, bien en la primera escritura pública de transferencia del derecho de dominio que hará el propietario inicial del Centro Comercial, bien en el primer contrato mediante el cual el propietario inicial conceda la tenencia de un local, a menos que tales usos comerciales específicos individuales iniciales se modifiquen en los términos del presente Reglamento, evento en el cual el uso comercial específico individual inicial se modificará conforme a la aprobación impartida por la copropiedad.

En desarrollo de los principios que orientan la propiedad horizontal, especialmente de libre iniciativa empresarial y convivencia pacífica; teniendo en cuenta la naturaleza y destinación del Centro Comercial, y que la mezcla comercial del mismo - el cual se integra con el conjunto de destinaciones comerciales específicas autorizadas a sus unidades privadas - es un factor básico para la convivencia pacífica, la competitividad, vigencia y desarrollo del Centro Comercial, se delega en el Consejo de Administración la facultad de: a) establecer y modificar categorías de usos comerciales específicos; b) reglamentar el cambio de usos comerciales específicos; c) autorizar individualmente modificaciones a los mismos, incluyendo el cambio parcial y/o temporal, así como la autorización de usos comerciales específicos complementarios; d) establecer requisitos específicos de obligatorio cumplimiento para determinadas actividades, tales como modalidades o requisitos de funcionamiento, seguros, garantías, compensaciones, horarios, adecuaciones físicas; e) solicitar cuando lo estime necesario, en específicos casos, la suscripción de un contrato entre la copropiedad y el beneficiario de la autorización. El copropietario interesado en cambiar, modificar, ampliar o complementar de manera total, parcial, permanente o transitoria, la naturaleza, características, categoría, formato o tipo de negocio, aprobado para su local, deberá cumplir el siguiente procedimiento: 1) Solicitar motivadamente y con las acreditaciones pertinentes al Consejo de Administración el respectivo permiso. 2) La solicitud se deberá radicar por el copropietario ante la administración y deberá por lo menos especificar la naturaleza, características, tipo y/o categoría del nuevo uso específico o cambio propuesto, el nombre del establecimiento proyectado y de sus propietarios, la fecha a partir de la cual se proyecta el cambio y toda la información que se requiera para acreditar la naturaleza y alcance del cambio propuesto y que éste no afecta negativamente a la copropiedad. Mientras no se autorice la modificación en la forma indicada en este artículo, el solicitante no podrá efectuar variación alguna. 3) El Consejo de Administración podrá solicitar las informaciones complementarias que considere necesarias - pudiendo incluso solicitar que el peticionario acredite que el cambio no afecta negativamente el equilibrio de las actividades comerciales que se desarrollan en el Centro Comercial - informaciones que deberá radicar el peticionario dentro del término que fije el Consejo de Administración. 4) Las solicitudes se examinarán respetando el orden cronológico de presentación; al examinarse se deberá considerar las reales actividades que se desarrollan o se pretende desarrollar y/o la categoría de los productos o servicios que se comercialicen o se pretendan comercializar, más que la denominación formal que se pretenda dar a una determinada categoría. 5) No se podrán autorizar las solicitudes que no sean presentadas por el propietario del respectivo local; que no estén motivadas; que carezcan de las acreditaciones pertinentes; que contemplen una pluralidad de categorías; que correspondan a categorías indefinidas o genéricas por ejemplo "comercio en general"; y/o que correspondan a actividades o categorías prohibidas o limitadas. Cuando el

Consejo de Administración estime inconveniente para la copropiedad autorizar una modificación que no corresponda a los usos prohibidos o limitados por la copropiedad, o cuando exista duda sobre la aplicación de una prohibición, o limitación, podrá aplazar la decisión y consultar a la Asamblea General de Propietarios, previo pago del peticionario de los costos de la asamblea o de la consulta por escrito; acreditado dicho pago la convocatoria o consulta se remitirá dentro del mes siguiente del mismo. La decisión que adopte la asamblea no tendrá efecto retroactivo.

6) Dentro de los dos (2) meses siguientes a la presentación de la solicitud, o de la fecha en que se aportó la información complementaria solicitada por el Consejo de Administración, éste deberá decidir la solicitud motivadamente aprobándola, negándola, solicitando información complementaria o aplazando la decisión para consultar directamente a la Asamblea General de Propietarios, a costa del solicitante. Pasado este plazo sin recibir respuesta del Consejo de Administración se entenderá negad.

7) Las decisiones del Consejo de Administración que aprueben la modificación, son definitivas; en consecuencia, contra ellas no procede ningún recurso. En caso de ser negada la solicitud, el peticionario podrá dentro del mes siguiente formular por escrito reposición motivada ante el Consejo de Administración, la cual deberá ser resuelta a más tardar en su siguiente reunión ordinaria. En el evento de persistir la negativa del Consejo de Administración, podrá el solicitante, antes de la subsiguiente reunión ordinaria del Consejo, pedir por escrito reconsideración ante la Asamblea General de Propietarios, evento en el cual el Consejo de Administración convocará a una asamblea extraordinaria o consultará por escrito a los copropietarios, previo pago del peticionario de los costos de la asamblea o de la consulta; acreditado dicho pago la convocatoria o consulta se remitirá dentro del mes siguiente del mismo. La decisión que adopte la asamblea no tendrá efecto retroactivo.

8) Aprobada la modificación para todo efecto el nuevo uso comercial específico autorizado sustituirá y dejará sin vigencia los usos preexistentes; el Administrador deberá expedir una certificación en tal sentido, de la cual se dejará constancia en la matrícula interna. En los estados de cuenta periódicos que emita la copropiedad y en los paz y salvos deberá precisarse el uso comercial específico.

9) Los usos comerciales específicos no pueden ser transferidos con independencia a los respectivos locales que acceden. En el evento de integración física de unidades privadas que tengan usos comerciales específicos distintos, adicionalmente a la solicitud de integración se deberá presentar la solicitud de modificación del uso comercial específico para el local físicamente integrado.

10) Salvo decisión específica del Consejo de Administración, la aprobación no incluye usos específicos complementarios, ni autoriza efectuar modificaciones físicas a la unidad privada, ni la instalación o modificación de los avisos.

PARÁGRAFO PRIMERO. En ningún caso una unidad privada podrá contar con más de un uso comercial específico, pero se le podrá autorizar adicionalmente de manera complementaria usos comerciales específicos, siempre que sean compatibles, a juicio del Consejo de Administración, con el uso comercial específico principal.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Toda modificación al uso comercial específico de una unidad privada que se efectúe incumpliendo con las obligaciones especiales indicadas en este artículo se considera falta grave y dará derecho a imponer las sanciones pertinentes, sin perjuicio de las indemnizaciones que se originen por el incumplimiento y de que se adelanten las acciones judiciales o policivas tendientes a salvaguardar las disposiciones contenidas en el presente reglamento; el Administrador queda facultado para que restrinja el ingreso al Centro Comercial de bienes asociados con el incumplimiento o el uso comercial específico no autorizado y en general para adoptar todas las medidas tendientes a que cese el incumplimiento y se restituya el uso comercial específico autorizado.

PARÁGRAFO TERCERO. Los locales comerciales que conforman la Plazoleta de Comidas, números tres diecinueve (3-19) al tres veintiocho (3-28), ambos extremos incluidos, tendrán como uso comercial específico la categoría de preparación y venta de comidas. Con

excepción de lo previsto en el párrafo siguiente, ningún otro local privado del Centro Comercial podrá tener como uso comercial específico categorías relacionadas con la preparación y venta de comidas; no obstante los locales comerciales uno cuarenta y dos (1-42), dos sesenta y dos (2-62), tres cero uno (3-01) y tres veintinueve (3-29), mientras conservan su uso comercial específico inicial, podrán complementariamente preparar y vender comidas al interior del local. Para los efectos de este artículo, la categoría heladería y café se entenderá que no hace parte de la de preparación y venta de comidas, no obstante, conforme lo establecido en el párrafo siguiente, el Consejo de Administración, previo concepto de una comisión integrada por tres (3) copropietarios y luego del cumplimiento de los procedimientos establecidos en este reglamento, podrá autorizar nuevos usos complementarios a los locales de la llamada Plazoleta de Heladerías y Cafeterías. **PARÁGRAFO CUARTO.** Los locales comerciales que conforman la Plazoleta de Heladerías y Cafés, números dos treinta y dos (2-32) al dos treinta y siete (2-37), ambos extremos incluidos, tendrán como uso comercial específico la categoría de heladería y café, ningún otro local del Centro Comercial podrá tener como uso comercial específico la categoría relacionada con el expendio de helados, con excepción del local comercial número uno treinta y siete (1-37). No obstante, el consejo de Administración podrá autorizar, previo cumplimiento de los procedimientos establecidos en este reglamento, que los locales comerciales a que se refiere el anterior párrafo tengan como uso complementario la venta de helados y cafés. **PARÁGRAFO QUINTO.** Los locales comerciales que conforman la Plazoleta de Bares, números uno veintisiete (1-27), uno veintiocho (1-28), uno veintinueve (1-29) y uno treinta (1-30), tendrán como uso comercial específico la categoría de bar, entendida ésta principalmente como el expendio de bebidas alcohólicas y complementariamente de comidas rápidas, pasabocas y refrescos, pero podrán, previo el cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos en este reglamento, obtener autorización del Consejo de Administración para cambiar este destino específico. **PARÁGRAFO SEXTO.** Los locales cuyo uso específico inicial corresponda a bingo y/o casino u otros juegos de suerte y azar, mientras conserven el uso específico asignado, como complemento de éste podrán vender alimentos ligeros y bebidas, tales como pasabocas, café, bebidas alcohólicas, refrescos y gaseosas, entre otros. **PARÁGRAFO SÉPTIMO.** El local comercial número uno cuarenta y dos (1-42) tendrá de manera exclusiva como uso comercial específico la categoría de hipermercado, supermercado y/o tienda por departamentos; ningún otro local del Centro Comercial podrá tener como uso comercial específico categorías relacionadas con hipermercado, supermercado y/o tienda por departamentos. La exclusividad aquí pactada respecto de hipermercado o supermercado aplicará sin distinción en cuanto al tamaño de las áreas, pero respecto de almacenes o tiendas por departamentos, el local uno cuarenta y dos (1-42) sólo tendrá exclusividad en el rango de áreas superiores a mil metros cuadrados (1.000 m²). Aquellos almacenes por departamentos con un área inferior a los mil metros cuadrados (1.000 m²), en todo caso, no podrán operar supermercados. **PARÁGRAFO OCTAVO.** La consideración por el organismo competente de las solicitudes de cambio de destino genérico o específico, división, integración o modificación de los bienes de dominio particular o privado se condiciona a que los solicitantes se encuentren a paz y salvo con el Centro Comercial respecto de los bienes privados respectivos, por concepto de cuotas ordinarias, extraordinarias, multas o cualquier obligación pecuniaria. **PARÁGRAFO NOVENO.** Los costos y gastos que excepcionalmente impliquen el estudio profesional y/o técnico, perfeccionamiento de las solicitudes de cambio de destino genérico o específico, división, integración o modificación de los bienes de dominio particular o privado, que no pueda resolver el Consejo de Administración correrán por cuenta exclusiva del solicitante y será función del administrador del centro comercial realizar el correspondiente cobro.

ARTÍCULO 65. PROCEDIMIENTO EN CASO DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DE LOS BIENES PRIVADOS. En caso de transferencia del dominio de un bien privado, el propietario deberá previamente: a) Comunicar al Administrador el nombre, apellidos y domicilio del adquirente; b) Exigir del adquirente en la respectiva escritura de transferencia su expresa conformidad y aceptación del presente Reglamento y a sus eventuales modificaciones; c) Ceder al nuevo adquirente su cuota parte en los fondos ordinarios y de reserva que existan para la atención de las expensas comunes; d) Entregar al administrador los documentos pertinentes para efectos de la matrícula interna de que trata el artículo 61 del presente Reglamento, y e) Obtener finiquito de la administración por las expensas comunes, multas, servicios y demás obligaciones causadas con anterioridad a la fecha del respectivo acto traslativo de dominio.

ARTÍCULO 66. APLICACIÓN DE LOS CÓDIGOS CIVIL Y DE POLICÍA. Con relación a las restricciones impuestas al derecho de dominio o a su ejercicio, por razones de convivencia y vecindad no indicadas en el presente Reglamento, se estará a lo dispuesto en los códigos Civil y de Policía. Es entendido que todo lo prescrito para los propietarios en lo relativo a prohibiciones y reglas sobre el uso de los bienes comunes o privados, se aplica también a quienes a cualquier título ocuparen los bienes privados.

ARTÍCULO 67. TRANSMISIBILIDAD DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES. Todos los derechos y obligaciones que correspondan a los propietarios de bienes comunes y privados, incluso los derechos y las obligaciones económicas frente a la administración, regirá igualmente para los nuevos adquirentes, tenedores o inquilinos a cualquier título, quienes deberán obtener del respectivo propietario y del Administrador las informaciones suficientes sobre el contenido del presente Reglamento.

CAPÍTULO VIII MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO 68. MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES. Las mejoras y/o modificaciones físicas sobre los bienes comunes deben estar decretadas por la Asamblea General de Propietarios o por el Consejo de Administración. Si la Asamblea General de Propietarios o el Consejo de Administración ya hubieren aprobado la modificación y/o mejora, el Administrador hará los estudios previos los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación de su ejecución.

ARTÍCULO 69. MODIFICACIONES EN EL USO DE LOS BIENES COMUNES. El Consejo de Administración tendrá plenas facultades para la reglamentación del uso o goce de los bienes comunes. Sin embargo, cuando se desee hacer la modificación en el goce de dichos bienes y la modificación proyectada afecte la destinación de los bienes comunes o implique una sensible disminución en su uso y goce, se requerirá decisión de la Asamblea General de Propietarios adoptada con una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Centro Comercial.

ARTÍCULO 70. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades competentes de conformidad con las normas urbanísticas y de construcción vigentes, la Asamblea General de Propietarios, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio particular que represente el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Centro Comercial, podrá desafectar la calidad de

común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución del Centro Comercial al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, la desafectación de parqueaderos estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos, el Administrador del Centro Comercial actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General de Propietarios en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEGUNDO. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de bienes comunes muebles e inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 71. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al presente Reglamento que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de Propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener. Una vez otorgada esa escritura pública, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes de los coeficientes de copropiedad como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Centro Comercial. En este caso, los coeficientes se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 35 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 72. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES. Corresponderá al Administrador velar por la oportuna reparación de los bienes comunes, conforme a las instrucciones que reciba de la Asamblea General de Propietarios o del Consejo de Administración. En el evento de requerirse reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina de la edificación o amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano. Si las reparaciones se causan por culpa o negligencia de uno o varios copropietarios o tenedores de bienes privados, estos asumirán su costo, sin perjuicio de las indemnizaciones y/o sanciones a que haya lugar.

ARTÍCULO 73. RECONSTRUCCIÓN DEL CENTRO COMERCIAL. De acuerdo a lo previsto en el artículo 13 de la ley 675 de 2001, se procederá a la reconstrucción obligatoria del Centro Comercial en los siguientes eventos: a) Cuando la destrucción o deterioro del Centro Comercial fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial, y b) Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Centro Comercial, la Asamblea General de Propietarios decida reconstruirlo con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. Reconstruido el Centro Comercial, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos,

salvo que la obligación hipotecaria haya sido satisfecha. **PARÁGRAFO.** Cuando la destrucción o deterioro afecte un sector del Centro Comercial, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con dicho sector. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción. -Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes del Centro Comercial ubicados en el sector destruido o deteriorado, serán de cargo de la totalidad de los propietarios en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

CAPÍTULO IX

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS

ARTÍCULO 74. DERECHOS. Son derechos de los propietarios: a) Cada propietario tendrá sobre su bien privado un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas especiales que para el régimen de propiedad horizontal consagra la ley 675 de 2001; b) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su bien privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y el presente Reglamento y, en general, cualquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio; c) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios; d) Disfrutar de los bienes comunes en los términos de la ley 675 de 2001 y el presente Reglamento; e) Solicitar de la administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo estatuido por la Asamblea General de Propietarios, el Consejo de Administración y el presente Reglamento; f) Intervenir en las deliberaciones de la Asambleas Generales de Propietarios con derecho a voz y voto; y g) Solicitar al Administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 75 DISPONIBILIDAD DE DOCUMENTOS. Los libros y documentos de la copropiedad incluyendo los probatorios de la rendición de cuentas anuales y de los presupuestos proyectados hacen parte del ámbito de la gestión privada de la organización, en consecuencia únicamente deberán ser puestos a disposición individual de los copropietarios durante el término de convocatoria de una asamblea, durante el plazo establecido para decidir mediante comunicación escrita y durante los quince (15) días calendario anteriores a la fecha en que se celebraría la asamblea por derecho propio, si la asamblea ordinaria no fuere convocada. En todo tiempo estarán a disposición del Consejo de Administración y del Revisor Fiscal. **PARÁGRAFO.** La inspección por parte de los copropietarios, la cual no comprende la expedición de copias, se deberá efectuar en las oficinas de la administración del Centro Comercial en horas hábiles de lunes a viernes y deberá realizarse directamente por el copropietario o a quien, bajo su responsabilidad, designe especial y expresamente por escrito. No podrán retirarse del lugar indicado ningún tipo de libros o documentos para el ejercicio del derecho aquí consagrado. El administrador llevara un registro de las inspecciones realizadas.

ARTÍCULO 76. SOLIDARIDAD. Conforme lo establece el artículo 29 de la ley 675 de 2001, según quedó dicho en el presente Reglamento, para efecto de las expensas comunes ordinarias generales y sectoriales existirá en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de

dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien privado del Centro Comercial el notario exigirá un paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Administrador del Centro Comercial. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura pública respectiva de tal circunstancia, de la correspondiente solicitud presentada al Administrador y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

ARTÍCULO 77. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS. Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto respecto al uso de los bienes de dominio particular como de los bienes comunes, regirá igualmente con relación a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso y goce de su bien de dominio particular.

CAPÍTULO X CONCESIONES, OBLIGACIONES Y REGULACIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 78. DERECHOS Y OBLIGACIONES COMPLEMENTARIOS. Para darle al Centro Comercial un mayor atractivo comercial que redunde en beneficio de los propietarios y usuarios, el presente Reglamento prevé regulaciones especiales en relación con algunos bienes privados, conforme a las características particulares de estos tales como su área, su ubicación sectorial, sus usos específicos comerciales, así como a la forma como fueron negociados por el propietario inicial y a la forma como se proyectó el Centro Comercial, regulaciones que implican derechos de uso sobre bienes comunes, así como ciertas prerrogativas y obligaciones excepcionales adquiridas, a saber: **1º. Local dos sesenta y dos (2-62).** Al local comercial número dos sesenta y dos (2-62) se le asigna el uso comercial específico de salas de cine y complementariamente el servicio interno de comidas rápidas y otros complementarios, según las reglas que a continuación se establecen: a) Mientras el local comercial número dos sesenta y dos (2-62) conserve el uso específico asignado para la proyección de cine, ningún otro local del Centro Comercial podrá tener el mismo uso específico. b) El propietario del local comercial número dos sesenta y dos (2-62), gozará del derecho a instalar bajo su cuenta y riesgo, y sin que deba pagar contraprestación alguna al Centro Comercial, dos (2) avisos alusivos al nombre del establecimiento comercial que operará en el citado local, uno de los cuales incluirá la cartelera de las películas que proyecte, sobre la fachada del Centro Comercial con frente a la Avenida 40. Estos espacios contarán con salidas eléctricas para iluminación, y las dimensiones y el diseño serán acordados previamente con el promotor del Centro Comercial, de acuerdo con los diseños institucionales del propietario del local. Las condiciones de acceso a la cartelera deberán permitir su instalación y retiro. Los gastos de instalación, operación y mantenimiento, incluidos andamios, serán de cargo del propietario del local. c) Del mismo modo, se autoriza al propietario del local comercial número dos sesenta y dos (2-62) para que instale sobre una de las fachadas principales del Centro Comercial, en un lugar previamente determinado con el promotor del Centro Comercial, el logo símbolo del propietario, el cual contará con salidas de iluminación, si se requiere. El lugar para la instalación de dicho logo símbolo y sus características, lo definirán de común acuerdo el propietario del local comercial número dos sesenta y dos (2-62) y el promotor del Centro Comercial. d) Igualmente, se autoriza al propietario del local comercial número dos sesenta y dos (2-62), para que instale en dos (2) sitios interiores del Centro Comercial, situados estratégicamente en términos de circulación de público, carteleras destinadas a promocionar las películas que se exhiban o proyecten exhibir en las salas de cine. El área, características y ubicación de las carteleras deberán ser concertadas

con el promotor del Centro Comercial. e) El horario de atención al público de las salas de cine, sus servicios de comidas rápidas y otros complementarios, será el que establezca el propietario, dentro de las veinticuatro (24) horas del día, sin que ello pueda implicarle costo adicional, salvo cuando las actividades del local comercial se efectúen después de las dos de la mañana (2:00 a.m.) y antes de las siete de la mañana (7:00 a.m.), en cuyo caso corresponderá al Consejo de Administración fijar la cuota correspondiente a cargo del propietario del local. f) Se autoriza al propietario del local comercial número dos sesenta y dos (2-62) el uso del nombre y la enseña comercial del Centro Comercial. g) Los asistentes a las salas de cine tendrán una exención en el pago de la tarifa por el uso de los parqueaderos, conforme a lo que determine el Consejo de Administración, equivalente a tres (3) horas. h) Se exonera al local comercial número dos sesenta y dos (2-62), mientras tenga el uso específico asignado inicialmente, del pago de los gastos de publicidad y mercadeo que se incluyan en el presupuesto anual de gastos de la Copropiedad, ya que las salas de cine le brindan al Centro Comercial un mayor atractivo que redundará en beneficio de sus copropietarios y usuarios, por las circunstancias ya conocidas, a saber: la promoción del Centro Comercial, cuando promueve por los medios habituales de comunicación las películas que exhibe, y el alto número de clientes y visitantes que de manera permanente le genera al Centro Comercial. i) El propietario del local comercial número dos sesenta y dos (2-62) podrá instalar bajo su cuenta y riesgo todas las acometidas de servicios públicos, y los demás equipos y medidores que requiera para el normal funcionamiento del establecimiento de comercio que operará en el citado local. j) El propietario del local comercial número dos sesenta y dos (2-62) podrá variar por una vez el uso específico asignado inicialmente al local, sin que para ello requiera adelantar los trámites a que se refiere el artículo 64 del presente Reglamento; cualquier cambio posterior al uso específico del local comercial número dos sesenta y dos (2-62), deberá hacerse con arreglo al trámite previsto en el citado artículo del presente Reglamento. **2º. Local uno cuarenta y dos (1-42).** Al local comercial número uno cuarenta y dos (1-42) se le asigna como uso específico comercial la categoría de hipermercado, según las reglas que a continuación se establecen: a) Mientras el local número uno cuarenta y dos (1-42) conserve el uso específico hipermercado, ningún otro local del Centro Comercial podrá tener el mismo uso específico de hipermercado, supermercado y/o tienda por departamentos. La exclusividad aquí pactada respecto de hipermercado o supermercado aplicará sin distinción en cuanto al tamaño de las áreas, pero respecto de almacenes o tiendas por departamentos, el local uno cuarenta y dos (1-42) sólo tendrá exclusividad en el rango de áreas superiores a mil metros cuadrados (1.000 m²). Aquellos almacenes por departamentos con un área inferior a los mil metros cuadrados (1.000 m²), en todo caso, no podrán operar supermercados. b) Las áreas comunes que se requieran directamente para el normal funcionamiento del hipermercado, tales como accesos, parqueaderos, equipos y elementos de transporte vertical, deberán estar abiertos y en servicio al público entre las ocho de la mañana (8:00 a.m.) y las diez de la noche (10:00 p.m.). En el evento en que se programen ferias, promociones de temporada o eventos especiales, las zonas comunes antes indicadas funcionarán hasta la hora en que se retiren los últimos clientes del local. c) El propietario y/o el arrendatario del local comercial número uno cuarenta y dos (1-42) podrán instalar bajo su cuenta y riesgo, y sin que deban pagar contraprestación alguna al Centro Comercial, dos (2) avisos alusivos al nombre del establecimiento comercial que operará en el local comercial número uno cuarenta y dos (1-42), así: un aviso en la fachada con frente sobre la Avenida 40 y un aviso en la fachada con frente sobre la Calle 26B. Los lugares para la instalación de tales avisos y sus características, los definirán de común acuerdo el propietario y el arrendatario del local comercial número uno cuarenta y dos (1-42) con el promotor del Centro Comercial. d) Se autoriza al propietario del local comercial número uno cuarenta y dos (1-42) el uso del nombre y

la enseña comercial del Centro Comercial. e) Los clientes compradores del local comercial número uno cuarenta y dos (1-42) tendrán una exención en el pago de la tarifa por el uso de los parqueaderos, conforme a lo que determine el Consejo de Administración, equivalente a dos (2) horas. f) El propietario del local comercial número uno cuarenta y dos (1-42) podrá instalar bajo su cuenta y riesgo todas las acometidas de servicios públicos, la subestación y planta eléctricas, de tratamiento de aguas, de bombeo y los demás equipos y medidores que requiera para el normal funcionamiento del establecimiento de comercio que operará en el citado local. g) El local comercial número uno cuarenta y dos (1-42), al brindarle al Centro Comercial un mayor atractivo que redunde en beneficio de sus copropietarios y usuarios, queda exonerado, mientras tenga el uso específico asignado inicialmente, del pago de los gastos de publicidad y mercadeo que se incluyan en el presupuesto anual de gastos de la Copropiedad. h) El propietario del local comercial número uno cuarenta y dos (1-42) podrá variar por una vez el uso específico asignado inicialmente al local, sin que para ello requiera adelantar los trámites a que se refiere el artículo 64 del presente Reglamento; cualquier cambio posterior al uso específico del local comercial número uno cuarenta y dos (1-42), deberá hacerse con arreglo al trámite previsto en el citado artículo del presente Reglamento. **3º. Local uno diez y ocho (1-18).** El local comercial número uno dieciocho (1-18), al brindarle al Centro Comercial un mayor atractivo que redunde en beneficio de sus copropietarios y usuarios, queda exonerado, mientras tenga el uso específico asignado inicialmente, del pago de los gastos de publicidad y mercadeo que se incluyan en el presupuesto anual de gastos de la Copropiedad. **4º. Local tres cero uno (3-01).** Al local comercial tres cero uno (3-01) se le asigna el uso específico comercial para diversión y recreación, según las reglas que a continuación se establecen: a) Ni en los bienes comunes del Centro Comercial, ni en ningún local comercial del Centro Comercial, salvo en el número tres cero uno (3-01) mientras tenga el uso específico asignado, podrán tener lugar actividades de diversión y recreación familiar, incluidos juegos electrónicos, mecánicos, electromecánicos, simuladores, interactivos, redención, destreza, servicios de fiestas infantiles, familiares e institucionales; y b) como complemento del uso específico asignado, en dicho local podrá tener lugar la venta de alimentos y bebidas, tales como pizzas, perros calientes, hamburguesas, helados, gaseosas, algodones, entre otros. **5º. Locales Plazoleta de Comidas.** A los locales comerciales localizados en el tercer piso del Centro Comercial que conforman la Plazoleta de Comidas y que a continuación se indican, se les asigna el uso específico comercial sectorial para el funcionamiento de establecimientos de comercio que tengan por objeto la preparación y venta de alimentos. Tales locales son: tres diecinueve (3-19), tres veinte (3-20), tres veintiuno (3-21), tres veintidós (3-22), tres veintitrés (3-23), tres veinticuatro (3-24), tres veinticinco (3-25), tres veintiséis (3-26), tres veintisiete (3-27) y tres veintiocho (3-28). Sólo en estos locales podrá tener lugar la preparación y venta de alimentos, mientras conserven el uso específico asignado, con la excepción consagrada en el Parágrafo Tercero del artículo 64 del presente Reglamento. Estos locales deberán cumplir con las siguientes normas: a) Para servir sus productos podrán usar el mobiliario de propiedad común ubicado en la Plazoleta de Comidas el cual, por ser bien común, podrá ser modificado y/o ubicado libremente por los órganos de administración del Centro Comercial. b) Para que el servicio en la Plazoleta de Comidas sea organizado y eficiente, y especialmente para comodidad de los clientes, la Plazoleta de Comidas funcionará bajo el concepto de autoservicio; los establecimientos deberán operar exclusivamente dentro de su respectiva área privada, quedándoles prohibido, salvo autorización específica del Consejo de Administración, la utilización de meseros o cualquier tipo de auxiliar. c) En cada establecimiento, a cargo del propietario, se deberán instalar y mantener en perfecto estado de funcionamiento y bajo su estricta responsabilidad, los equipos y elementos necesarios para eliminar las grasas, tales como

dosificadores de bacterias y trampas de grasas, e impedir que estas se viertan en los desagües comunales. d) En cada establecimiento, a cargo del propietario, se deberá instalar y mantener en perfecto estado de funcionamiento y bajo su estricta responsabilidad los dispositivos de seguridad y evacuación de humos que técnicamente se recomienden, previo estudio, diagnóstico y análisis de entidades de reconocida capacidad técnica. e) Deberán adecuarse a los programas de fumigaciones que desarrolle el Centro Comercial para la erradicación y control de plagas; por lo menos deberán fumigar mensualmente. f) Cumplirán los horarios y requisitos que establezca el Administrador para el abastecimiento de insumos. g) Los que tengan servicio a domicilio mediante vehículos deben utilizar, bajo su propio riesgo y responsabilidad, la zona de parqueo que la copropiedad determine. h) La preparación y manipulación de los alimentos debe guardar las más estrictas exigencias higiénicas. i) El personal que atiende al público, el cual deberá permanecer dentro del área privada, y el encargado de preparar los alimentos, deben utilizar permanentemente en sus horas laborales uniformes en perfectas condiciones materiales y de limpieza. j) Las fachadas de las unidades privadas aquí reguladas deben estar en perfectas condiciones estéticas e higiénicas. k) Los avisos, anuncios, o carteleras con los que se pretenda promocionar el establecimiento, menú del día o clase de comida que expendan, deberán estar aprobados previamente por el Administrador y deberán instalarse exclusivamente dentro del área privada. l) Les está prohibido la venta de cualquier clase de licores para consumir en el Centro Comercial, salvo la cerveza y el vino, pero que en todo caso se expendarán de manera accesoria a las comidas. ll) Deberán mantener actualizada la documentación sobre salubridad, bomberos y demás aspectos que exijan las leyes o reglamentos específicamente para la manipulación y preparación de alimentos. m) Sin autorización previa del Administrador no podrán colocar mesas, asientos, avisos o cualquier otro elemento en áreas comunes; ni modificar o variar en forma alguna la ubicación o características del mobiliario común. n) Les está prohibido utilizar cualquier medio para abordar a las personas que transiten por las áreas comunes, para capturar, inducir, conducir o constreñir potenciales clientes y en general realizar actividades en detrimento de la libre elección del establecimiento en el que se pretende adquirir el servicio. ñ) Dentro de las áreas comunes no podrán efectuar ninguna actividad de venta, cobro o preparación de alimentos; ni exhibición o degustación de productos; y o) Para organizar la entrega de los pedidos deberán instalar sistemas de información a sus clientes, tales como turneros.

6º. Locales Plazoleta de Heladerías y Cafés. A los locales comerciales localizados en el segundo piso del Centro Comercial que conforman la Plazoleta de Heladerías y Cafés que a continuación se indican, se les asigna el uso específico comercial sectorial para el funcionamiento de establecimientos de comercio que tengan por objeto principal el expendio de helados y café. Tales locales son: dos treinta y dos (2-32), dos treinta y tres (2-33), dos treinta y cuatro (2-34), dos treinta y cinco (2-35), dos treinta y seis (2-36) y dos treinta y siete (2-37). Sólo en estos locales podrá tener lugar el expendio de helados y café, mientras conserven el uso específico asignado, con la excepción consagrada en el Parágrafo Cuarto del artículo 64 del presente Reglamento. Estos locales deberán cumplir las siguientes normas: a) Para servir sus productos podrán usar el mobiliario de propiedad común ubicado en la Plazoleta de Heladerías y Cafés, el cual, por ser bien común, podrá ser modificado y/o ubicado libremente por los órganos de administración del Centro Comercial. b) Para que el servicio en la Plazoleta de Heladerías y Cafés sea organizado y eficiente, y especialmente para comodidad de los clientes, la Plazoleta de Heladerías y Cafés funcionará bajo el concepto de autoservicio; los establecimientos deberán operar exclusivamente dentro de su respectiva área privada, quedándoles prohibido, salvo autorización específica del Consejo de Administración, la utilización de meseros o cualquier tipo de auxiliar. c) En cada establecimiento, en caso de requerirse con ocasión de la preparación y venta de alimentos y bebidas (helados y café), se deberán, a cargo del propietario, instalar y

mantener en perfecto estado de funcionamiento y bajo su estricta responsabilidad, los equipos y elementos necesarios para eliminar las grasas, tales como dosificadores de bacterias y trampas de grasas, e impedir que estas se viertan en los desagües comunales. d) Deberán adecuarse a los programas de fumigaciones que desarrolle el Centro Comercial para la erradicación y control de plagas; por lo menos deberán fumigar mensualmente. e) Cumplirán los horarios y requisitos que establezca el Administrador para el abastecimiento de insumos. f) En caso de efectuarse, preparación y manipulación de alimentos, se deben guardar las más estrictas exigencias higiénicas. g) El personal que atiende al público, el cual deberá permanecer dentro del área privada, y el encargado de servir y preparar los alimentos y bebidas, deben utilizar permanentemente en sus horas laborales uniformes en perfectas condiciones materiales y de limpieza. h) Las fachadas de las unidades privadas aquí reguladas deben estar en perfectas condiciones estéticas e higiénicas. i) Los avisos, anuncios, o carteleras con los que se pretenda promocionar el establecimiento, carta de alimentos y bebidas que expendan, deberán estar aprobados previamente por el Administrador y deberán instalarse exclusivamente dentro del área privada. j) Deberán mantener actualizada la documentación sobre salubridad, bomberos y demás aspectos que exijan las leyes o reglamentos específicamente para la manipulación y preparación de alimentos y bebidas. k) Sin autorización previa del Administrador no podrán colocar mesas, asientos, avisos o cualquier otro elemento en áreas comunes; ni modificar o variar en forma alguna la ubicación o características del mobiliario común. l) Les está prohibido utilizar cualquier medio para abordar a las personas que transiten por las áreas comunes, para capturar, inducir, conducir o constreñir potenciales clientes y en general realizar actividades en detrimento de la libre elección del establecimiento en el que se pretende adquirir el servicio; y m) Dentro de las áreas comunes no podrán efectuar ninguna actividad de venta, cobro o preparación de alimentos y bebidas, ni exhibición o degustación de productos. **7º. Locales**

Plazoleta de Bares. A los locales comerciales localizados en el primer piso del Centro Comercial que conforman la Plazoleta de Bares que a continuación se indican, se les asigna el uso específico comercial sectorial para el funcionamiento de establecimientos de comercio que tengan por objeto principal el expendio de bebidas alcohólicas y complementariamente de comidas rápidas, pasa bocas y refrescos. Tales locales son: uno veintisiete (1-27), uno veintiocho (1-28), uno veintinueve (1-29) y uno treinta (1-30). Sólo en estos locales podrá tener lugar el expendio de bebidas alcohólicas y la preparación y venta de comidas de manera accesoria, mientras conserven el uso específico asignado. Estos locales deberán cumplir las siguientes normas: a) Para servir sus productos podrán usar el mobiliario de propiedad común ubicado en la Plazoleta de Bares, el cual, por ser bien común, podrá ser modificado y/o ubicado libremente por los órganos de administración del Centro Comercial. b) Para que el servicio en la Plazoleta de Bares sea organizado y eficiente, y especialmente para comodidad de los clientes, la Plazoleta de Bares funcionará bajo el concepto de autoservicio; los establecimientos deberán operar exclusivamente dentro de su respectiva área privada, quedándoles prohibido, salvo autorización específica del Consejo de Administración, la utilización de meseros o cualquier tipo de auxiliar. c) En cada establecimiento, en caso de requerirse con ocasión de la preparación y venta de comidas rápidas complementarias permitida, se deberán, a cargo del propietario, instalar y mantener en perfecto estado de funcionamiento y bajo su estricta responsabilidad, los equipos y elementos necesarios para eliminar las grasas, tales como dosificadores de bacterias y trampas de grasas, e impedir que estas se viertan en los desagües comunales. d) En cada establecimiento, en caso de requerirse con ocasión de la preparación y venta de comidas rápidas complementarias permitida, se deberán, a cargo del propietario, instalar y mantener en perfecto estado de funcionamiento y bajo su estricta responsabilidad los dispositivos de seguridad y evacuación de humos que técnicamente se recomienden, previo estudio,

diagnóstico y análisis de entidades de reconocida capacidad técnica. e) Deberán adecuarse a los programas de fumigaciones que desarrolle el Centro Comercial para la erradicación y control de plagas; por lo menos deberán fumigar mensualmente. f) Cumplirán los horarios y requisitos que establezca el Administrador para el abastecimiento de insumos. g) En caso de efectuarse, preparación y manipulación de alimentos, se deben guardar las más estrictas exigencias higiénicas. h) El personal que atiende al público, el cual deberá permanecer dentro del área privada, y el encargado de preparar las bebidas y los alimentos, deben utilizar permanentemente en sus horas laborales uniformes en perfectas condiciones materiales y de limpieza. i) Las fachadas de las unidades privadas aquí reguladas deben estar en perfectas condiciones estéticas e higiénicas. j) Los avisos, anuncios, o carteleras con los que se pretenda promocionar el establecimiento, carta de bebidas o clase de comida que expendan, deberán estar aprobados previamente por el Administrador y deberán instalarse exclusivamente dentro del área privada. k) Se permite la reproducción de música dentro del área privada de cada establecimiento dentro de los parámetros establecidos por el Administrador; para lo cual cada propietario deberá cubrir el pago de los respectivos derechos ante la entidad competente. l) Deberán mantener actualizada la documentación sobre salubridad, bomberos y demás aspectos que exijan las leyes o reglamentos específicamente para la manipulación y preparación de bebidas y alimentos. ll) Sin autorización previa del Administrador no podrán colocar mesas, asientos, avisos o cualquier otro elemento en áreas comunes; ni modificar o variar en forma alguna la ubicación o características del mobiliario común. m) Les está prohibido utilizar cualquier medio para abordar a las personas que transiten por las áreas comunes, para capturar, inducir, conducir o constreñir potenciales clientes y en general realizar actividades en detrimento de la libre elección del establecimiento en el que se pretende adquirir el servicio; y n) Dentro de las áreas comunes no podrán efectuar ninguna actividad de venta, cobro o preparación de bebidas y alimentos, ni exhibición o degustación de productos. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En caso de incumplimiento de las obligaciones especiales indicadas en este artículo, sin perjuicio de las acciones administrativas y judiciales pertinentes, los copropietarios en su recíproco beneficio delegan en el Administrador la facultad de adoptar todas las medidas, incluyendo la prohibición del ingreso a la copropiedad de bienes y/o personas, necesarias para restablecer el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** El incumplimiento de las obligaciones especiales indicadas en este artículo se considera falta grave y dará derecho a imponer las sanciones pertinentes, sin perjuicio de las indemnizaciones que se originen por el incumplimiento.

ARTÍCULO 79. ASEO Y MANEJO DE BASURAS. El Consejo de Administración deberá reglamentar los horarios y modalidades para el aseo general y la evacuación de los desechos orgánicos e inorgánicos, siguiendo, entre otras, las siguientes reglas: a) Fijación de horarios para tal efecto en horas distintas a la de apertura al público de los locales comerciales. b) Recolección de las basuras con una empresa especializada en estas labores. c) Definición de sistemas de clasificación de las basuras. d) Disposición de canecas y recolectores en sitios adecuados; y e) Tratamiento de desechos orgánicos.

ARTÍCULO 80. SERVICIOS PÚBLICOS, ACOMETIDAS Y MEDIDORES DE AGUA, ENERGÍA Y GAS. Las instalaciones generales de acueducto, energía y gas desde el punto de conexión a las redes de la respectiva empresa hasta la entrada de cada bien privado, son comunes. Las redes construidas por el propietario al interior de su respectivo local, son de propiedad privada. Toda modificación en las instalaciones privadas deberá contar con el visto bueno de la Administración. Cualquier daño que se ocasione por haberse omitido dicha

supervisión y autorización previa, dará lugar a que se presuma la culpa leve del propietario. Para la instalación, suministro, mantenimiento y medidas de seguridad en materia de gas natural deberá estarse a lo previsto en el Reglamento Interno de Vitrinismo.

CAPÍTULO XI ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 81. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador.

ARTÍCULO 82. ORDEN JERÁRQUICO. Cada uno de los órganos de administración del Centro Comercial objeto de este Reglamento tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este Reglamento, en las disposiciones de la Asamblea de Propietarios, o en lo de su cargo, por el Consejo de Administración. La Asamblea General es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la persona jurídica.

CAPÍTULO XII DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 83. INTEGRACIÓN DE LA ASAMBLEA. La Asamblea General de Propietarios está constituida por la totalidad de los propietarios de los bienes privados que integran el Centro Comercial reunidos y/o deliberando con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todo propietario tendrá derecho a participar en las deliberaciones de la Asamblea y a votar en ella, actuando directamente o a través de su representante o delegado para lo cual deberá otorgar por escrito el respectivo poder.

ARTÍCULO 84. REPRESENTACIÓN ANTE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. En su recíproco beneficio y para propiciar la participación responsable y plural de los copropietarios, se establecen las siguientes normas: 1) Se entiende por asambleísta los participantes que tengan la calidad de propietario inscrito, representante o delegado debidamente acreditado. 2) Corresponderá a cada asambleísta acreditar su calidad de copropietario, de representante o de delegado. 3) En el listado de asistencia a la asamblea, que se insertará en el acta, se dejará constancia de quienes asistieron en calidad de representantes o delegados de propietarios y como anexo al acta se aportarán los poderes presentados. 4) Cuando por cualquier causa legal o convencional un bien privado pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante común y único para que ejerza, en nombre de todos, los derechos correspondientes a la calidad de copropietario en la reunión; en este evento se aportará el documento de delegación suscrito por los respectivos condueños. 5) Salvo los casos de representación legal, los miembros del Consejo de Administración, el Administrador –sus socios o dependientes– y quienes tengan contrato de trabajo vigente con el Centro Comercial no podrán representar en las reuniones de asamblea unidades privadas distintas de los propios o a las que representaban en el momento de su elección, ni podrán sustituir los poderes que se les confieran. 6) Un propietario o tenedor en mora no puede representar a terceros propietarios. 7) Para que un representante o delegado pueda postularse a un cargo de elección atribuido a la Asamblea General de Propietarios en el poder deberá constar expresamente tal facultad. 8) Para que un representante pueda delegar se requiere que esta facultad conste en el respectivo

poder. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Nunca podrá participar como asambleísta más de un representante en nombre de una misma unidad privada. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** El secretario de la Asamblea General de Propietarios y el Revisor Fiscal ejercerán control estricto a lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 85. REQUISITOS DE LOS PODERES. Los poderes constarán por escrito, indicando por lo menos los nombres del representado y el representante, sus documentos de identificación, el número de la unidad privada que se representa y la fecha de la reunión para la cual se confiere. Los poderes para más de una reunión se deberán otorgar por escritura pública, o por documento privado reconocido notarialmente. **PARÁGRAFO.** El secretario de la Asamblea General de Propietarios y el Revisor Fiscal ejercerán control estricto a lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 86. REUNIONES ORDINARIAS. Con el fin de examinar la situación general de la copropiedad, efectuar los nombramientos que le corresponda, aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año, la Asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los primeros tres meses del año, en su domicilio, en el lugar, fecha y hora que se determine en la respectiva convocatoria que haga el Administrador, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Centro Comercial, a la última dirección registrada por los mismos. Esta citación se hará con antelación no inferior a quince (15) días calendario de la fecha señalada para la reunión.

ARTÍCULO 87. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si el Administrador no convocare a la Asamblea General de Propietarios, máximo durante el mes de marzo, ella deberá reunirse en forma ordinaria por derecho propio el primer día hábil del mes de abril a las 8:00 p.m. en el Centro Comercial.

ARTÍCULO 88. CONVOCATORIAS. Toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita enviada a cada uno los propietarios de bienes de dominio particular del Centro Comercial, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en las mismas no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste. La convocatoria incluirá la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, orden del día propuesto y, en asambleas ordinarias, la circunstancia de estar los estados financieros a disposición de los propietarios para su examen en las oficinas de la administración durante 8 horas hábiles cada día de lunes a viernes. En su reunión ordinaria anual la Asamblea General de Propietarios se ocupará, además de los aspectos que desee tratar, de las funciones básicas indicadas en el artículo 38 de la ley 675 de 2001 y en el presente Reglamento. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. **PARÁGRAFO.** No se podrá convocar a la Asamblea General de Propietarios para que sesione en días sábados, domingos, o feriados.

ARTÍCULO 89. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si pasada una hora después de la señalada para dar inicio a la Asamblea General de Propietarios no se ha completado el quórum para deliberar que represente más de la mitad del total de los coeficientes de copropiedad, se entenderá convocada una nueva Asamblea a partir del primer minuto de la hora siguiente y formará quórum deliberatorio cualquier número plural de propiedad que represente

más de la cuarta parte del total de los coeficientes de copropiedad y se tomarán decisiones con el voto de la mayoría absoluta de los coeficientes de copropiedad representados en la sesión sin perjuicio de lo previsto en la ley y en este Reglamento para efectos de mayoría calificadas. Para la aplicación de este procedimiento es requisito indispensable que en la convocatoria se prevenga a los intervinientes sobre esta eventualidad. **PARÁGRAFO.** La inasistencia injustificada a la Asamblea ordinaria de segunda convocatoria se considerará una falta que generará una sanción equivalente a una expensa ordinaria necesaria mensual, a cargo del infractor.

ARTÍCULO 90. REUNIONES EXTRAORDINARIAS. La Asamblea General de Propietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Centro Comercial así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del revisor fiscal, o de un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad efectuada con por lo menos diez (10) días calendario de antelación a la fecha de la respectiva reunión. En la respectiva convocatoria se deberá insertar el temario específico a considerar y en la reunión no se podrán tomar decisiones sobre temas específicos no previstos en éste. **PARÁGRAFO.** La inasistencia injustificada de copropietarios a las asambleas extraordinarias convocadas por el Administrador o por el Consejo de Administración en las que se debatan asuntos que requieran legalmente para su aprobación un quórum calificado se considerará una falta que generará una sanción equivalente a una expensa ordinaria necesaria mensual a cargo del infractor a la fecha de su imposición.

ARTÍCULO 91. REUNIONES SIN PREVIA CONVOCATORIA. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin necesidad de convocatoria previa, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Centro Comercial, sin perjuicio de lo previsto en la ley para efectos de mayorías calificadas.

ARTÍCULO 92. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, la Asamblea General de Propietarios podrá celebrar reuniones no presenciales cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último evento, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. **PARÁGRAFO.** Para acreditar la validez de una reunión no presencial deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde quede 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 93. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Serán válidas las decisiones de la Asamblea General de Propietarios cuando, convocada la totalidad de los propietarios de bienes privados, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario 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 que integran el Centro Comercial. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes,

contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. **PARÁGRAFO.** En los casos de reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, 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 deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTÍCULO 94. QUÓRUM PARA DELIBERAR Y DECIDIR. Con excepción de los casos en que la ley o el presente Reglamento exijan un quórum o mayoría superior, y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea General de Propietarios sesionará con un número plural de propietarios de bienes privados 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 propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Centro Comercial. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas. **PARAGRAFO.** No obstante, las decisiones que impliquen un cambio desfavorable a las condiciones especiales otorgadas en el presente reglamento al local comercial número uno cuarenta y dos (1-42) deberán contar con el voto favorable del propietario del local.

ARTÍCULO 95. VOTOS. Cada propietario tendrá derecho a votar por cada bien privado que posea y votará en proporción al coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, en los términos del presente Reglamento. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios puede votar por separado.

ARTÍCULO 96. CUOCIENTE ELECTORAL. Cuando se trate de elegir a dos (2) o más personas para integrar un cuerpo colegiado, salvo que la designación se haga por unanimidad, se aplicará el sistema de cuociente electoral. Este se determinará dividiendo el número total de votos válidos por el de personas que hayan de elegirse. El escrutinio se comenzará por la lista que hubiere obtenido mayor número de votos y así en orden descendente. De cada lista se declararán elegidos tantos nombres cuantas veces quepa el cuociente en el número de votos emitidos por la misma y si quedaren puestos por proveer, éstos corresponderán a los residuos más altos, escrutándolos en el mismo orden descendente. Los votos en blanco se computarán para determinar el cuociente electoral. En caso de empate en los residuos, decidirá la suerte.

PARÁGRAFO. Se considera que una lista está válidamente inscrita cuando para su inscripción se cumplieron los requisitos establecidos por la Asamblea General de Propietarios y todos y cada uno de sus integrantes cumplen los requisitos establecidos para ser elegidos.

ARTÍCULO 97. QUÓRUM DECISORIO ESPECIAL. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Centro Comercial: a) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce; b) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas mensuales necesarias; c) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias; d) Asignación de un bien común al uso exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario; e) Reforma al presente Reglamento de Propiedad Horizontal; f) Desafectación de un bien común

no esencial; g) Reconstrucción del Centro Comercial en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%); h) Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente; i) Adquisición de inmuebles para el Centro Comercial, y j) Liquidación y disolución 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 por la ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 98. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. En el desarrollo de las reuniones de la Asamblea General de Propietarios se tendrá en cuenta la siguiente reglamentación: 1) Para sesionar válidamente no se requerirá la presencia del Administrador ni del Consejo de Administración. 2) La Asamblea General de Propietarios, a solicitud motivada de un asambleísta, del Administrador o del Consejo de Administración podrá autorizar la asistencia de terceros y eventualmente permitir su intervención. A los tenedores de bienes privados que, sin actuar como representantes o delegados de copropietarios, se les permita asistir, podrán participar con voz en los temas que autorice la Asamblea General de Propietarios. 3) Establecido el quórum válido para deliberar, la Asamblea General de Propietarios quedará instalada y designará entre los asambleístas un Presidente y un Secretario, éste último podrá ser el administrador; provisionalmente, mientras esto ocurre ejercerán en su orden esos cargos el presidente del Consejo de Administración y el Administrador, si estuvieren presentes. 4) En las reuniones ordinarias la Asamblea de Propietarios tiene arbitrio para aprobar un orden del día, o para seguir el que se haya elaborado previamente por la administración en cumplimiento de las previsiones de este reglamento. 5) El trámite de las discusiones será el acostumbrado en las reuniones similares de asamblea de sociedades. 6) En sus intervenciones los asambleístas deberán ser verídicos, concretos y respetar la dignidad de los demás. 7) El presidente de la Asamblea General de Propietarios dirigirá y orientará el debate observando el orden del día, permitiendo la intervención ordenada y respetuosa de los asambleístas que soliciten la palabra; cuando lo estime conveniente podrá solicitar la intervención de las directivas del Centro Comercial y de sus funcionarios y asesores; propiciará que los debates no se prolonguen innecesariamente y que finalicen con decisiones concretas. 8) En el evento de celebrarse votaciones por escrito, se podrá nombrar una comisión escrutadora conformada por un número plural impar de asambleístas. 9) Si el desarrollo del debate lo aconseja, la Asamblea General de Propietarios podrá suspender la sesión presencial las veces que estime conveniente y continuar las deliberaciones posteriormente de acuerdo a lo que ésta determine. 10) La reapertura del debate de un tema declarado por el Presidente de la Asamblea General de Propietarios suficientemente ilustrado o ya decidido por la Asamblea General de Propietarios, requerirá la aprobación de no menos del setenta por ciento (70%) de los coeficientes presentes; igual quórum aprobatorio se requerirá para autorizar nuevamente el uso de la palabra al asambleísta o al tenedor a quien se le haya suspendido por haber irrespetado a otros asambleístas, copropietarios o autoridades del Centro Comercial, o por impedir el desarrollo normal de la sesión. 11) Agotado el orden del día, o cuando se verifique que no se cuenta con el quórum mínimo requerido para deliberar se levantará la sesión.

ARTÍCULO 99. ACTAS DE LA ASAMBLEA. Las decisiones de la Asamblea General de Propietarios se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse: 1) La fecha y la forma como se hizo la convocatoria. 2) La naturaleza de la asamblea. 3) El lugar, la fecha y la hora de la reunión. 4) El quórum existente al inicio de la reunión. 5) La lista de los copropietarios asistentes con la indicación del carácter

personal o de mandatario, en que actúe cada uno de ellos, el valor del voto de cada uno y la unidad privada que representa. 6) La lista de los tenedores asistentes, que no concurran en representación del copropietario, quienes deberán acreditar su calidad de tenedores con copia autenticada ante notario del contrato suscrito con el copropietario, mediante el cual se les otorgó la tenencia del bien privado. 7) La identificación de quienes fueron designados presidente y secretario de la reunión y en su caso el de los comisionados para aprobar el acta. 8) En su caso, el orden del día aprobado. 9) El texto específico de las decisiones aprobadas o negadas con expresión de votos en favor, en contra, en blanco y nulos, o de haberse decidido por unanimidad. 10) Las constancias que cualquiera de los asambleístas expresamente solicitó incluir. 11) El listado de los propietarios en mora. 12) Las firmas del presidente y secretario de la Asamblea. 13) En su caso, la constancia y/o firmas de los miembros comisionados para su aprobación. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En los eventos en que la Asamblea General de Propietarios decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador deberá poner a disposición de los propietarios del Centro Comercial copia completa del texto del acta, si esta ha sido aprobada, en el lugar determinado como sede de la administración e informará 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 de acta 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 SEGUNDO.** Los comisionados decidirán por mayoría. En ningún caso los comisionados designados para aprobar el acta podrán asumir funciones distintas a las de verificar si el acta cumple con los requisitos respectivos y que precisa las decisiones adoptadas por la asamblea, en consecuencia no podrán pronunciarse sobre otros aspectos, tales como si están de acuerdo o no con las decisiones adoptadas por la asamblea, si estas en su opinión son o no convenientes.

ARTÍCULO 100. DELIBERACIONES Y DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. La Asamblea General de Propietarios deliberará cuando sea convocada en los términos legales o estatutarios; podrá deliberar y adoptar decisiones en reuniones presenciales - las cuales pueden ser ordinarias, extraordinarias o universales- en reuniones no presenciales y/o mediante comunicación escrita. Los asambleístas tomarán las decisiones expresando, verbalmente -de manera individual o colectiva- y/o por escrito, el sentido de sus votos respecto a una propuesta concreta. **PARÁGRAFO.** Se considerarán nulos y se contabilizarán como tales los votos fraccionados, los emitidos por quien no se acredite válidamente como asambleísta, los que se emitan contraviniendo las instrucciones del poderdante o los emitidos, en caso de elección, por listas o candidatos que no cumplan los respectivos requisitos.

ARTÍCULO 101. OBLIGATORIEDAD DE LAS DECISIONES. Las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, adoptadas con el quórum y las formalidades previstas en este Reglamento, son obligatorias para todos los propietarios, hayan concurrido o no a la respectiva reunión, para los disidentes, para el Administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Centro Comercial.

ARTÍCULO 102. NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. La Asamblea General de Propietarios es el órgano supremo de expresión de la voluntad de todos los propietarios del Centro Comercial y tiene todas las facultades que no le

estén expresamente prohibidas por la ley o por el presente Reglamento. Sus funciones básicas son: 1) Dictar su propio reglamento interno. 2) Elegir y remover a los miembros del Consejo de Administración para períodos de dos (2) años. 3) Elegir y remover libremente al Revisor Fiscal y a su suplente y fijarle su remuneración. 4) Dictar las políticas administrativas a las que deben someterse el Centro Comercial. 5) Ejercer el control y vigilancia sobre las gestiones y decisiones del Consejo de Administración y del Administrador, exigirles el cumplimiento de sus funciones y obligaciones. Sin perjuicio de lo establecido en este reglamento para temas especiales, considerar y revocar las decisiones del Consejo de Administración y del Administrador. 6) Considerar los informes de gestión sobre la situación financiera, administrativa e institucional del Centro Comercial que deben presentarle individual o conjuntamente el Consejo de Administración y el Administrador en cada asamblea ordinaria. 7) Examinar, aprobar o improbar los estados financieros sometidos a su consideración por el Administrador, oído previamente el concepto del Revisor Fiscal. 8) Decidir, cuando se presente, sobre la destinación del excedente presupuestal, de no pronunciarse se entenderá que ingresará al fondo de imprevistos. 9) Velar por el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, reformarlo, reglamentarlo e interpretarlo. 10) Con sujeción a las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, aprobar el presupuesto de gastos e ingresos para cada vigencia, los presupuestos y cuotas relacionadas con módulos de contribución y las cuotas para atender las expensas ordinarias, así como incrementar el fondo legal de imprevistos cuando fuere el caso. 11) Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios según su coeficiente y/o módulo de contribución, cuando el presupuesto ordinario de ingresos aprobado resultare insuficiente o se presentaren necesidades imprevistas y/o urgentes, indicando la época de vencimiento de cada cuota en forma tal que aparezca para cada propietario una obligación expresa y exigible de pago de una suma líquida de dinero. 12) Vigilar la constitución y administración del fondo legal de imprevistos. 13) Aprobar la constitución de fondos estatutarios específicos y vigilar su administración. 14) Fijar o autorizar la naturaleza y cuantía de los seguros que deban tomarse de conformidad con lo previsto en el presente reglamento. 15) Reglamentar los procedimientos y pautas para la contratación de empréstitos que requiera el normal funcionamiento del Centro Comercial, la ejecución de obras o el desarrollo del Centro Comercial; aprobar o delegar en el Consejo de Administración la contratación de los mismos determinando su cuantía, plazo, esquema de amortización. 16) Aprobar la construcción de mejoras, ampliaciones y cambios en el diseño arquitectónico; resolver sobre las obras que impliquen sensible alteración en el goce o destinación de los bienes comunes. 17) Ordenar la reconstrucción de las edificaciones, en los casos en que sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario deba contribuir por este concepto, de acuerdo con su coeficiente. 18) Autorizar la venta del terreno y materiales en caso de destrucción total o parcial del Centro Comercial. 19) Decidir sobre cambios en la destinación general de los inmuebles de dominio privado que integran el Centro Comercial. 20) Decidir sobre la desafectación de los bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división cuando fuere el caso. 21) Decidir en caso de duda sobre el carácter esencial o no de un bien común. 22) Dictar los reglamentos internos específicos que estime necesarios para desarrollar el Reglamento de Propiedad Horizontal, con sujeción éste y a la ley; revocar, modificar o adicionar los reglamentos internos cuya expedición esté a cargo del Consejo de Administración. 23) Aprobar la disolución y liquidación del Centro Comercial. 24) Delegar específicas funciones y por un período determinado en el Consejo de Administración. 25) Aprobar la lista de las actividades mercantiles específicas que estime prohibidas desarrollar en áreas comunes o bienes privados, limitar, restringir su número, o modalidad. 26) Variar los valores establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal para las modificaciones al presupuesto, autorización de obras y contratos, utilización de los recursos

del fondo legal de imprevistos, cuya aprobación este a cargo del Consejo de Administración. 27) Adoptar todas las medidas que reclamen el cumplimiento de la ley y el reglamento que atiendan al interés general de los propietarios, o que se desprendan o establezcan en el Reglamento de Propiedad Horizontal o que por su naturaleza le corresponda.

ARTÍCULO 103. DELEGACIÓN DE FUNCIONES. La Asamblea General de Propietarios podrá delegar funciones en el Consejo de Administración o temporalmente en comisiones integradas por asambleístas, con el voto plural favorable no inferior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad presentes en la asamblea o de los que se pronuncien en una decisión no presencial o por comunicación escrita.----**PARÁGRAFO.** Para agilizar la operación administrativa del Centro Comercial y en desarrollo del principio de la libre iniciativa empresarial, se delega permanentemente en el Consejo de Administración la función de otorgar autorizaciones al Administrador para realizar erogaciones con cargo al Fondo Legal de Imprevistos. En consecuencia, el Consejo de Administración podrá autorizar al Administrador la contratación específica de trabajos, servicios o suministros, que estime necesarios e inaplazables para el normal funcionamiento del Centro Comercial hasta por un valor equivalente al treinta por ciento (30%) del saldo efectivo del Fondo, si la Asamblea General de Propietarios no fija para un determinado período un porcentaje inferior; en ningún caso se podrá utilizar esta facultad para aprobar contrataciones que habiendo sido puestas a consideración de la asamblea ésta no las hubiera aprobado.

ARTÍCULO 104. FUNCIONES NO DELEGABLES. Son indelegables las atribuciones para aprobar los estados financieros, aprobar el presupuesto, aprobar las cuotas ordinarias o extraordinarias, reformar el reglamento de propiedad horizontal, aprobar la desafectación de bienes comunes esenciales, decidir sobre la calidad de esencial de un bien común, autorizar asignaciones de usos exclusivos sobre bienes comunes, nombrar consejeros, nombrar al revisor fiscal, a su suplente o y fijarle la remuneración, decidir sobre la reconstrucción del Centro Comercial, aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

ARTÍCULO 105. 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 presente Reglamento. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. **PARÁGRAFO.** Se exceptúa de la disposición contenida en el artículo anterior, las decisiones de la Asamblea General de Propietarios por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la ley 675 de 2001.

CAPÍTULO XIII DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 106. NATURALEZA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Consejo de Administración es un órgano administrativo de origen legal, compuesto por lo menos por siete (7) consejeros principales con sus respectivos suplentes personales, designados como representantes de la Asamblea General de Propietarios, por elección o unanimidad, para períodos de dos (2) años. **PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante el período establecido, los

miembros del Consejo de Administración podrán ser removidos en cualquier momento o reelegidos indefinidamente y no cesarán en sus funciones hasta tanto no sean reemplazados por la Asamblea General de Propietarios, o pierdan la calidad de consejeros. En caso de inhabilidad o de ausencia temporal o permanente de un consejero principal lo reemplazará su suplente.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La calidad de consejero finalizará por renuncia aceptada por el Consejo de Administración o la Asamblea General de Propietarios; por incumplir los requisitos establecidos para postularse para ser elegido y/o ejercer como consejero; por incurrir en una causal de inhabilidad; por pérdida de la calidad de propietario o de representante o de delegado; por revocatoria del mandato decretado por la Asamblea General de Propietarios.

ARTÍCULO 107. REQUISITOS PARA SER CONSEJERO. En desarrollo del principio de la libre iniciativa empresarial se establecen las siguientes condiciones para la designación de consejeros: 1) Para ser elegido consejero se requiere ser copropietario o asambleísta representante o delegado de un copropietario, en este caso, siempre y cuando en el poder presentado para participar en la asamblea conste expresamente esa facultad. 2) Cuando la designación como Consejero recaiga en un propietario que tenga la calidad de persona jurídica, las funciones de consejero serán ejercidas por su representante legal, o por la persona que éste designe, pudiendo sustituir el delegado dentro del mismo período. 3) En ningún caso podrán ser elegidos consejeros, o actuar como tales: a) socios, dependientes o representantes de la persona jurídica que ejerza la calidad de representante legal de la copropiedad. b) quienes tengan la calidad de cónyuge, compañero permanente, o tenga relaciones de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, primero civil, o segundo de afinidad con otros miembros del Consejo, con el administrador, sus socios, o trabajadores de la copropiedad; si con posterioridad a la elección se presenta la inhabilidad, automáticamente perderá la calidad de consejero. c) propietarios o tenedores de bienes privados, socios, representantes o apoderados de los mismos que en la respectiva convocatoria figuren en mora; si con posterioridad a la elección entra en mora superior a sesenta (60) días calendario, automáticamente se suspenderá su calidad hasta que cancele la deuda. d) personas que hayan sido sancionadas por la copropiedad dentro de un período de doce (12) meses previos a la fecha de elección; si con posterioridad a la elección un consejero es sancionado, automáticamente se suspenderá su calidad hasta que se pronuncie la asamblea. e) a quienes la Asamblea General de Propietarios les haya revocado su mandato dentro de los dos (2) años previos a la elección; si con posterioridad a la elección se verifica que se presenta la causal de inhabilidad, automáticamente se perderá la calidad de consejero. f) quienes contra el Centro Comercial adelanten procesos arbitrales, administrativos, policiales o judiciales, o quienes participen en estos o coadyuven en cualquier forma a la contraparte del Centro Comercial; si con posterioridad a la elección se presenta la causal de inhabilidad, automáticamente se perderá la calidad de consejero. g) quienes actuando como representantes de copropietarios hayan alterado los poderes o hayan actuado desconociendo las instrucciones del propietario; si con posterioridad a la elección se verifica que se presenta la causal de inhabilidad, automáticamente se perderá la calidad de consejero. h) personas quienes hayan retenido o tomado para sí, o para terceros, pagos destinados a la copropiedad, o hayan impedido tales pagos; si con posterioridad a la elección se verifica que se presenta la causal de inhabilidad, automáticamente se perderá la calidad de consejero. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La Asamblea General de Propietarios podrá aprobar con un quórum aprobatorio no inferior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad presentes, vía reglamento interno y/o antes de una elección, requisitos y calidades adicionales para la elección de consejeros; improbar la inscripción de listas; y/o determinar la existencia de inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés de los aspirantes a integrar el Consejo de

Administración. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En los eventos de designación de consejeros, corresponderá a la Asamblea General de Propietarios precisar el número de integrantes del Consejo de Administración, el cual en todo caso será impar.

ARTÍCULO 108. PRINCIPIOS PARA EL EJERCICIO DEL CARGO DE CONSEJERO. Ser miembro del Consejo de Administración del Centro Comercial Unicentro Villavicencio es un honor personal que implica responsabilidades, destacándose la obligación de asumir un comportamiento honesto e imparcial. En el desempeño de sus funciones los consejeros deberán tener en cuenta que son delegatarios de la Asamblea General de Propietarios que hacen parte de un ente colegial y que se ceñirán a los siguientes principios: 1) La aceptación de la designación y el ejercicio del cargo implica el compromiso irrevocable de cumplir responsablemente con las normas del Centro Comercial. 2) La investidura de consejero es de carácter personal y en consecuencia no puede ser transferida a un tercero de ninguna manera **(revisar. Art.107)**. 3) Todo consejero deberá tener presente que hace parte de un cuerpo administrativo de naturaleza colegiada y en consecuencia no puede actuar, en ningún caso, de manera individual, o desconociendo las normas vigentes o las decisiones adoptadas. 4) Deben actuar con objetividad, imparcialidad, veracidad, respeto y diligencia. 5) Una vez elegidos y posesionados representan exclusivamente los intereses comunes de los propietarios. 6) Deben informar al Consejo de Administración toda situación particular que pueda generar conflicto de intereses en el desempeño de sus funciones; el Consejero que deba exponer ante el Consejo un tema de su interés personal o particular, que tenga relación específica con su unidad privada o con su condición de copropietario, o que a juicio del Consejo implique un conflicto de interés con el desempeño de su cargo tendrá que abstenerse de votar en la decisión sobre su pretensión; el Consejo podrá ordenar que se efectúen deliberaciones sin la presencia del respectivo consejero. 7) Deben abstenerse de utilizar vías de hecho, proferir amenazas o insultos; o de utilizar su investidura para exigir de la administración la celebración de contratos o la adopción de una determinada actuación. 8) Deben guardar absoluta reserva y confidencialidad sobre los temas tratados en cada sesión del Consejo de Administración cuando, teniendo en cuenta la naturaleza del tema, el Consejo de Administración decreta la reserva. 9) Todo miembro debe guardar el debido respeto para sus compañeros de Consejo, copropietarios, comerciantes, funcionarios, visitantes y contratistas del Centro Comercial. En todo caso se considerará como irrespeto, entre otras actuaciones, las agresiones físicas, verbales o escritas, la utilización por cualquier medio de expresiones, que a juicio del Consejo de Administración sean soeces, injuriosas o calumniosas, el proferir cualquier tipo de amenazas, por cualquier medio. Cuando el irrespeto se presente en el transcurso de una sesión del Consejo, corresponderá a quien este presidiendo la respectiva reunión ordenar el retiro del infractor. 10) Todo consejero debe abstenerse de realizar cualquier acto que pueda afectar negativamente la buena reputación del Consejo, de sus miembros en particular, o del Centro Comercial; siempre se entenderán como conductas negativas, entre otras, la circularización por cualquier medio de todo escrito o documento no autorizado; la celebración de encuestas no autorizadas; la divulgación de información reservada. 11) A las reuniones del Consejo de Administración no se podrá asistir en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias alucinógenas o de estupefacientes; corresponderá a quien este presidiendo la respectiva reunión ordenar el retiro del infractor. **PARÁGRAFO.** A solicitud del Consejo de Administración, la Asamblea General de Propietarios podrá, en cualquier momento, revocarle el mandato a un consejero.

ARTÍCULO 109. REMUNERACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Mientras la Asamblea General de Propietarios no lo decrete expresamente, los servicios del Consejo de Administración no tendrán remuneración económica.

ARTÍCULO 110. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Corresponde al Consejo de Administración: 1) Adoptar su propio reglamento interno. 2) Designar a su presidente, el cual será su vocero y tiene la facultad legal de suscribir el contrato de vinculación con el administrador, adicionalmente tendrá las funciones que expresa y temporalmente le delegue la Asamblea General de Propietarios. 3) Planificar el funcionamiento del Centro Comercial como persona jurídica, ente administrativo y participante dinámico de un mercado de bienes y servicios. 4) Preparar y presentar planes de desarrollo a consideración de la Asamblea General de Propietarios. 5) Nombrar y remover al Administrador del Centro Comercial; verificar que cumpla con los requisitos de idoneidad; determinar su remuneración, sin exceder la asignación presupuestaria. 6) Nombrar y remover al suplente del administrador fijándole las limitaciones respectivas. 7) Señalar la cuantía de la fianza que deba otorgar el Administrador para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la propiedad horizontal siempre y cuando se considere oportuno exigirla. 8) Instruir, asesorar y exigir al Administrador en el cumplimiento de la ley, del Reglamento de Propiedad Horizontal y de las decisiones de los órganos del Centro Comercial. 9) Ejercer amplia y estrictamente el control de la gestión del Administrador, examinando los libros y demás documentos de la propiedad horizontal, exigiéndole oportuna y completa información sobre los actos y contratos ejecutados por él en uso de sus atribuciones. 10) Evaluar los estados financieros que mensualmente le debe presentar el administrador. 11) Controlar la ejecución del presupuesto; autorizar las restricciones, ampliaciones, traslados o modificaciones que se consideren necesarias en la ejecución del presupuesto de gastos dando las justificaciones pertinentes a la Asamblea General de Propietarios. 12) Controlar que el Administrador recaude diligentemente las cuotas a cargo de los copropietarios; establecer políticas generales de cobro que faciliten la recaudación de las cuotas a cargo de los copropietarios; aprobar acuerdos y formas de pago. 13) Autorizar los actos y contratos del Administrador cuando la cuantía de los mismos exceda de Cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de su celebración; el Consejo de Administración podrá variar dicho límite. 14) Crear los empleos que considere necesarios para atender el cumplimiento del objeto del Centro Comercial, fijando las funciones y remuneración de los mismos. 15) Aprobar las contrataciones, adquisiciones y obras necesarias para el funcionamiento del Centro Comercial no contempladas en el presupuesto, ni negadas por la Asamblea General de Propietarios, previa presentación por parte del Administrador del respectivo proyecto, acompañado de sus justificaciones, costos y certificación de la disponibilidad de recursos. 16) Autorizar al Administrador para contratar la ejecución de las obras, reparaciones, suministros de carácter urgente, necesarias para la seguridad, solidez o higiene del Centro Comercial, cuando no hubiere partida suficiente en el presupuesto del ejercicio anual correspondiente, u ordenar directamente estas reparaciones. 17) Aprobar los empréstitos que requiera el normal funcionamiento del Centro Comercial cumpliendo las pautas que determine de manera general o específica la Asamblea General de Propietarios; si su cuantía no supera el diez (10%) del valor del presupuesto ordinario aprobado por la asamblea para el respectivo período, no requerirá autorización previa de la misma. 18) Controlar y autorizar la inversión de los recursos Centro Comercial. Autorizar la apertura y cancelación de cuentas corrientes y similares de la persona jurídica. 19) Controlar el recaudo e inversión de los recursos del fondo de imprevistos, vigilando que se contabilicen e inviertan independientemente de los recursos ordinarios. 20) Reglamentar el uso de los bienes y/o servicios comunes para

permitir su utilización adecuada. 21) Vigilar el manejo, uso, conservación y el correcto funcionamiento de los bienes y servicios comunes del Centro Comercial. 22) Reglamentar la explotación de los bienes comunes del Centro Comercial y aprobar los contratos para la explotación económica de los mismos. 23) Dictar los reglamentos internos que le corresponda o que le encomiende la Asamblea General de Propietarios. 24) Establecer los horarios de funcionamiento del Centro Comercial, de apertura al público de los establecimientos, del cargue y descargue de mercancías y basuras, del ingreso de insumos a la zona de comidas, de las obras en los bienes privados, de los trasteos, los cuales serán de obligatorio cumplimiento. 25) Citar a los propietarios o tenedores para que asistan ante el Consejo de Administración para tratar temas específicos. 26) Aplicar el régimen de sanciones, imponer las sanciones a los propietarios o a los tenedores de bienes privados, de conformidad con lo previsto en el reglamento; y velar porque estas se cumplan. 27) Conceder el visto bueno al proyecto de presupuesto anual que le presente el Administrador para someterlo a consideración de la Asamblea General de Propietarios. 28) Presentar anualmente a consideración de la Asamblea General de Propietarios un informe de su gestión, el cual deberá ser aprobado por la mayoría de votos de quienes lo integran y en el que se adjuntarán las explicaciones o salvedades de quienes no lo compartieren. 29) Ordenar al Administrador la convocatoria a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria, a reuniones extraordinarias, o no presenciales, en los casos previstos en este reglamento y cuando lo considere necesario o conveniente, o convocarla directamente cuando el Administrador no lo haga, evento en el cual la convocatoria la suscribirá su presidente. 30) En nombre de la Asamblea General de Propietarios, aprobar las actas que contengan las decisiones adoptadas mediante consulta escrita. 31) Decidir sobre la vinculación del Centro Comercial a las asociaciones gremiales y señalar las políticas que deberán adelantarse en el seno de las mismas. 32) Contestar oportuna y motivadamente las comunicaciones que le remitan los copropietarios. 33) Autorizar al Administrador la venta de bienes muebles o elementos que por su estado no cumplan con la finalidad para la cual fueron adquiridos. 34) Pronunciarse sobre los eventuales conflictos de interés que se presenten entre sus miembros. 35) Autorizar los cambios de destinación específica de las unidades privadas. 36) Autorizar al Administrador la designación de apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión requiera. 37) Autorizar toda clase de eventos mercantiles, sociales, culturales o artísticos que impliquen ocupación de los bienes comunes. 38) Dictar normas precisas sobre promociones colectivas, o sectoriales para ventas de liquidación, remates y otros sistemas semejantes. 39) Planificar y ordenar toda clase de alianzas; convenios; campañas de mercadeo, publicitarias y de eventos, dirigidas a lograr el mayor éxito de los comerciantes del Centro Comercial. 40) Planificar, ordenar y aprobar la decoración especial de las áreas comunes en las ocasiones y circunstancias que estime conveniente. 41) Para evitarle perjuicios o desventajas al Centro Comercial atribuirle a un tema específico sometido a su consideración el carácter de reservado, para que sea tratado con confidencialidad. 42) Adoptar las medidas de carácter urgente que sean necesarias, mientras se reúne la asamblea. 43) Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea General de Propietarios y hacer cumplir sus determinaciones. 44) En general, tomar las determinaciones necesarias en orden a que el Centro Comercial cumpla sus fines y objetivos y ejercer todas las demás funciones previstas en la ley y en este reglamento. **PARÁGRAFO.** La aprobación de obras, contratos no contemplados en el presupuesto, o de modificaciones al presupuesto, está limitado a un monto no mayor al veinticinco por ciento (25%) del presupuesto de gastos vigente y en ningún caso se podrá utilizar esta facultad para aprobar contrataciones que habiendo sido sometidas a consideración de la Asamblea General de Propietarios ésta no las hubiera aprobado.

ARTÍCULO 111. FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. En el desarrollo de sus funciones, el Consejo de Administración está sujeto a las siguientes normas: 1) Se reunirá ordinariamente una vez al mes, en el lugar, fecha y hora que se indique en la convocatoria; se reunirá extraordinariamente cuando sea convocado por el Administrador, por el Presidente del Consejo de Administración, o por el Revisor Fiscal. 2) Podrá deliberar y tomar decisiones en reuniones no presenciales o por comunicación escrita, pero estos mecanismos no pueden utilizarse para sustituir a las reuniones ordinarias. 3) La convocatoria se deberá efectuar con una anticipación no inferior a tres (3) días hábiles y se deberán comunicar a todos los consejeros -principales y suplentes- por cualquier medio idóneo que permita su conocimiento. En caso de la ausencia temporal o definitiva de un consejero principal, será reemplazado por su respectivo suplente. 4) El Administrador si es convocado, deberá asistir a sus reuniones con derecho a voz pero sin voto. 5) Podrán asistir, con derecho a voz pero sin voto los consejeros suplentes cuando sus principales estén presentes. 6) Para tratar puntos específicos, se podrá invitar ocasionalmente a terceros y/o citar a propietarios o tenedores de bienes privados. 7) Las reuniones serán presididas por el consejero que el Consejo de administración designe y actuará como Secretario el Administrador, salvo que el Consejo de Administración del Consejo designe a un Consejero o un tercero.

ARTÍCULO 112. DECISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Consejo de Administración podrá deliberar y decidir con la presencia o participación de la mayoría de sus miembros; sus decisiones se tomarán por el voto favorable de la mayoría de los consejeros asistentes o participantes habilitados para votar, siempre que haya quórum. Con independencia de los coeficientes de copropiedad, para tomar decisiones cada consejero tendrá derecho a un (1) voto.

ARTÍCULO 113. COMISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Consejo de Administración puede constituir los comités de estudio, permanentes o transitorios, que crea necesarios para el análisis de determinados temas. El Consejo de Administración reglamentará las facultades, responsabilidades y funcionamiento de cada comité, así como el número de sus miembros, pudiendo incluir a terceros copropietarios o tenedores, pero siempre deben estar coordinados por un consejero principal o suplente. Los comités no podrán adoptar decisiones que comprometan a la copropiedad, pero estudiarán los temas que les asigne el Consejo de Administración al que le presentarán sus conclusiones y recomendaciones.

ARTÍCULO 114. ACTAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. De todas las reuniones del Consejo de Administración se dejará constancia en actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de actas. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados, acuerdos y decisiones a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas actas deberán firmarlas el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

CAPÍTULO XIV DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 115. FACULTADES BÁSICAS. La representación legal de la persona jurídica y la administración del Centro Comercial corresponderá a un Administrador designado por el Consejo de Administración. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radicarán en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y

reglamentarias. El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento de sus funciones, violación de la ley o del presente Reglamento. Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Centro Comercial. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el Administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración

ARTÍCULO 116. REQUISITOS PARA SER ADMINISTRADOR. La designación del Administrador puede recaer válidamente en: 1) Una persona jurídica debidamente constituida cuyo objeto social comprenda expresamente la administración de propiedades horizontales comerciales y acredite experiencia mayor a dos años en la administración de centros comerciales que tengan un presupuesto no inferior al vigente en el centro comercial, en este evento, el Administrador del Centro Comercial será el representante legal de la sociedad. 2) Una persona natural -quien podrá ser copropietario- con título universitario; si la designación en propiedad recae en un miembro del Consejo de Administración perderá su investidura de consejero una vez acepte la designación. 3) En ningún caso podrán ser elegido como administrador -ni aún como interino o suplente- o actuar como tal: a) Quienes tengan la calidad de socios, empleadores o dependientes de miembros del Consejo de Administración. b) Quienes tengan la calidad de cónyuge, compañero permanente, o tenga relaciones de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, primero civil, o segundo de afinidad con miembros del Consejo de Administración, o con trabajadores de la copropiedad. c) Propietarios o tenedores de bienes privados, socios, representantes o apoderados de los mismos que al momento de la designación no estén a paz y salvo por todo concepto con la copropiedad. d) Quienes hayan sido sancionadas por la copropiedad dentro de un período de doce (12) meses previos a la fecha de elección. e) A quienes la Asamblea General de Propietarios les haya revocado su mandato de consejero dentro de los dos (2) años previos a la elección. f) Quienes contra el Centro Comercial adelanten procesos arbitrales, administrativos, policiales o judiciales, o quienes los coadyuden en cualquier forma. g) Quienes actuando como representantes de copropietarios hayan alterado los poderes o hayan actuado desconociendo las instrucciones del propietario. h) Personas quienes hayan retenido o tomado para sí, o para terceros pagos destinados a la copropiedad, o hayan impedido tales pagos. **PARÁGRAFO.** El Administrador deberá acreditar veraz y oportunamente ante el Consejo de Administración su idoneidad para ocupar el cargo conforme a lo establecido por la Asamblea General de Propietarios, el Consejo de Administración y/o el Gobierno Nacional. La no acreditación de idoneidad será causal suficiente para la remoción inmediata del Administrador.

ARTÍCULO 117. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR. Corresponde al Administrador actuar de buena fe, oportuna, objetiva, leal, veraz y diligentemente en defensa de los intereses comunes del Centro Comercial. Sus funciones, responsabilidades y atribuciones básicas son: 1) Otorgar la fianza exigida por el Consejo de Administración para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la propiedad horizontal. 2) Cumplir y hacer cumplir la ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal, los reglamentos internos y las decisiones de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración. 3) Ejercer responsablemente la representación legal de la persona jurídica Centro Comercial Unicentro Villavicencio en todos los casos, actos y contratos, tanto frente a terceros, como frente a cada uno de los propietarios, ocupantes de bienes privados o comunes. 4) Ejecutar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de

Administración. 5) En relación con los bienes comunes y los bienes del Centro Comercial Unicentro Villavicencio: vigilar su conservación, reparación, limpieza y orden; llevar el control de inventarios de todos los elementos de dotación; contratar la ejecución de las respectivas mejoras, reparaciones o modificaciones; preparar y ejecutar un plan de mantenimiento preventivo y correctivo, tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización inmediata pueda causar perjuicios a la propiedad horizontal o a los bienes y servicios de uso común; en general realizar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal y con lo dispuesto por la Asamblea General de Propietarios y el Consejo de Administración. 6) Coordinar con las autoridades y con la empresa responsable de la seguridad del Centro Comercial la vigilancia del edificio. 7) Adoptar las medidas que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del inmueble y de sus usuarios. 8) 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 de Propietarios en el acto de desafectación, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal. 9) Celebrar de conformidad con lo establecido en el reglamento y según las aprobaciones impartidas por el Consejo de Administración, los contratos para la explotación económica de bienes comunes; controlar su ejecución y recaudar las contraprestaciones correspondientes. 10) Vigilar el uso racional y explotación eficiente de los parqueaderos buscando las mejores condiciones de armonía, seguridad y rentabilidad. 11) Celebrar los actos y contratos necesarios para realizar las labores ordinarias de la administración; sin perjuicio de lo indicado en el reglamento o en las decisiones de la Asamblea General de Propietarios o del Consejo de Administración. Cuando su cuantía fuere hasta de cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes, no necesita autorización del Consejo de Administración. 12) Llevar directamente, bajo su dependencia y responsabilidad la matrícula y cuenta internas de las unidades privadas y mantenerlas al día. 13) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad los libros de actas de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración, el archivo general de la persona jurídica con los contratos suscritos, la correspondencia recibida y enviada, de tal manera que quede registrada completa y verazmente la historia jurídica, contable y administrativa. 14) Vigilar que cada propietario o tenedor de unidades privadas cumpla las obligaciones establecidas en el régimen legal de propiedad horizontal en el reglamento, en los reglamentos internos y en las decisiones de los órganos de administración de la copropiedad; y en caso de incumplimiento tomar las medidas administrativas, estatutarias y legales del caso para cesar el incumplimiento y resarcir los eventuales perjuicios generados por éste. 15) Solicitar la intervención inmediata de la policía y demás autoridades competentes cuando el uso que se dé a un bien privado no esté de acuerdo con su naturaleza y destinación; cuando con su uso se comprometa la seguridad o solidez del Centro Comercial, se produzcan ruidos, molestias o actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes, o afecten la salud pública. 16) Atender la correspondencia relativa a la propiedad horizontal, responder las peticiones y atender los reclamos formulados por los propietarios u ocupantes con relación al funcionamiento y utilización de los bienes comunes, al desempeño de las labores y a la conducta de los empleados al servicio de la propiedad horizontal. 17) Notificar y hacer efectivas, una vez se encuentren ejecutoriadas, las sanciones impuestas por el Consejo de Administración, por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier reglamento interno. 18) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados las cuotas ordinarias y extraordinarias, intereses, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio

particular del Centro Comercial, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 19) Producir oportuna y verazmente el título ejecutivo contra el deudor renuente o moroso al pago de su contribución obligatoria de las expensas comunes de conformidad con lo dispuesto por la ley 675 de 2001 y el reglamento. 20) Expedir oportuna y verazmente el estado de cuenta y/o paz y salvo de cuentas con la administración del Centro Comercial, cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio privado. 21) Cobrar y recaudar integral y oportunamente las rentas, compensaciones, remuneraciones y en general toda obligación de la que sea titular el Centro Comercial. 22) Administrar bajo su responsabilidad una caja menor en la cuantía que determine el Consejo de Administración. 23) De conformidad con las instrucciones dadas por el Consejo de Administración, invertir y administrar eficientemente los recursos monetarios del Centro Comercial, en forma tal que se garantice la liquidez de la copropiedad, para el cumplimiento oportuno de las obligaciones asumidas por la misma. 24) Hacer por cuenta de la persona jurídica oportunamente, los pagos que sean procedentes evitando la mora y beneficiándose en lo posible de los descuentos respectivos. 25) Administrar independientemente de los otros recursos el fondo legal de imprevistos. 26) Bajo su directa dependencia y responsabilidad seleccionar, contratar, administrar, controlar y remover al personal al servicio de la copropiedad de acuerdo con los cargos, funciones y las remuneraciones establecidas por el Consejo de Administración, vigilando por el cumplimiento de todas las obligaciones laborales tales como contratos de trabajo, pago de salarios y prestaciones sociales, seguridad social; atender en representación de la propiedad horizontal los reclamos de los trabajadores ante las autoridades correspondientes; vigilar el cumplimiento por parte de los empleados de sus obligaciones laborales utilizando para ello los mecanismos de registro y control que considere necesarios. No podrá designar funcionarios que no cuenten con un específico manual de funciones. 27) Elaborar y presentar al terminar su período o cuando la Asamblea General de Propietarios o del Consejo de Administración lo exijan los informes sobre su gestión, la situación y el funcionamiento de la copropiedad, los estados financieros de períodos intermedios y sobre el estado de ejecución del presupuesto y los demás que aquellos le solicite. 28) Preparar y someter oportunamente a consideración del Consejo de Administración los estados financieros básicos de propósito general que se presentarán en la asamblea anual ordinaria de propietarios. 29) Suscribir conjuntamente con el contador público, los estados financieros que se pongan a disposición de las autoridades del Centro Comercial o de terceros. 30) Preparar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones del Centro Comercial y el proyecto de distribución de gastos comunes entre los propietarios y presentarlos ante el Consejo de Administración para su visto bueno, con no menos de treinta (30) días de anticipación a la reunión ordinaria de la Asamblea General de Propietarios. 31) Convocar oportunamente a la Asamblea General de Propietarios a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación los estados financieros, el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos y el proyecto de distribución de gastos comunes entre los propietarios. 32) Incluir en la convocatoria de la asamblea ordinaria los estados financieros básicos de propósito general, el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, el proyecto de distribución de gastos comunes entre los propietarios y el listado de morosos y de sancionados. 33) Convocar al Consejo de Administración a reuniones ordinarias y extraordinarias. 34) Elaborar oportunamente las actas de las reuniones de la asamblea, previa aprobación, asentarlas cronológicamente en el libro correspondiente; expedir y certificar copias de éstas, conforme a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. 35) Elaborar oportunamente las actas de las reuniones del Consejo de Administración, asentarlas cronológicamente en el libro correspondiente, expedir y certificar copias totales o parciales de las actas. 36) Poner en conocimiento de los propietarios y ocupantes las decisiones generales de

la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración. 37) Previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios, elevar a escritura pública y registrar todas las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal. 38) Inscribir ante la autoridad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica, o los que legalmente requieran de registro o inscripción. 39) Cumplir oportunamente las obligaciones tributarias de conformidad con las normas vigentes. 40) Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento, de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General de Propietarios o el Consejo de Administración y tramitar las indemnizaciones correspondientes en caso de siniestro. 41) Previa consulta al Consejo de Administración, designar los apoderados especiales, mandatarios, árbitros o peritos que deban actuar a nombre del Centro Comercial en los casos en que fuere necesario; otorgar los poderes correspondientes. 42) Proponer al Consejo de Administración la implementación de planes y sistemas de mercadeo; la realización de campañas y actividades de publicidad, promoción, mercadeo y comunicación; la ejecución de eventos, ferias, promociones y demás actividades que incentiven y estimulen la actividad mercantil del Centro Comercial y que propicien el mayor éxito comercial del Centro Comercial y de los establecimientos que operen en éste, en términos tales como flujo de visitantes, ocupación de locales, explotación de bienes comunes. Ejecutar tales actividades de conformidad con las instrucciones específicas impartidas por el Consejo de Administración. 43) Vigilar que el uso del nombre y logotipo del Centro Comercial se sujete a las prescripciones estatutarias. 44) Controlar toda clase de propaganda o publicaciones que se distribuyan dentro de los predios del Centro Comercial. 45) En general, proponer las iniciativas que considere convenientes para la buena marcha de la administración y para la consolidación y desarrollo del Centro Comercial; ejecutar todo acto y realizar todo contrato tendiente a la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios del Centro Comercial, para la defensa de los intereses comunes de sus copropietarios y para el cumplimiento del objeto del Centro Comercial. **PARÁGRAFO.** En todos los eventos en los que los copropietarios o tenedores realicen obras en los bienes privados; modificación de fachadas o de avisos; cambios en los usos específicos sin contar con las autorizaciones requeridas o contrariando las disposiciones reglamentarias el Administrador está plenamente facultado para exigir la suspensión inmediata de los trabajos; para impedir la entrada a la copropiedad de materiales y enseres asociados con las actividades no autorizadas; y para impedir el acceso de los ejecutantes de las mismas.

ARTÍCULO 118. REMUNERACIÓN. Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 119. TRANSMISIÓN Y CUENTAS DEL CARGO DE ADMINISTRADOR. Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como Administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la persona jurídica, con una completa rendición de cuentas. Al efecto, se firmará un acta por el Administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado al Consejo de Administración al cual corresponderá dar el finiquito al Administrador saliente.

CAPÍTULO XV REVISOR FISCAL

ARTÍCULO 120. NOMBRAMIENTO. El Centro Comercial contará con un Revisor Fiscal designado por la Asamblea General de Propietarios para períodos de dos años.

ARTÍCULO 121. INHABILIDADES DEL REVISOR FISCAL. El Revisor Fiscal no podrá tener vínculos comerciales con el Administrador o con alguno de los consejeros, ni tener ningún tipo de relación que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones. En caso de discrepancia sobre una eventual inhabilidad corresponderá a la Asamblea General de Propietarios privativamente decidir al respecto. Siempre se considerarán como situaciones de inhabilidad ser propietario, o tenedor a cualquier título de un bien privado, o haberlo sido dentro de los seis (6) meses anteriores a la designación; haber sido administrador o consejero de la copropiedad dentro del año precedente a la designación; ser compañero permanente, cónyuge, o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil del Administrador, de funcionarios del Centro Comercial o de los miembros del Consejo de Administración. **PARÁGRAFO.** Si con posterioridad a la designación se presentase la inhabilidad automáticamente el Revisor Fiscal cesará en sus funciones.

ARTÍCULO 122. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL. Son funciones del Revisor Fiscal: 1) Prescribir el sistema contable que ha de llevar la copropiedad. 2) Velar porque se lleve regularmente, conforme a las normas legales y a la técnica contable, la contabilidad de la Propiedad Horizontal, las actas de las reuniones de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración. 3) Velar porque se conserven debidamente la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y en general, los archivos de la propiedad horizontal, impartiendo las instrucciones para tales fines. 4) Examinar libremente las operaciones, negocios, actos, correspondencia, actas, inventarios, contratos libros y comprobantes de la copropiedad; verificar su veracidad y cerciorarse de que se ajustan a la ley, al Reglamento de Propiedad Horizontal y a las decisiones de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración. 5) Inspeccionar regularmente los bienes comunes; hacer arqueos periódicos sobre los fondos de la propiedad horizontal; impartir las instrucciones que fueren necesarias, para establecer un control permanente sobre los bienes comunes y del Centro Comercial; verificar que se están utilizando conforme a la ley, al reglamento de propiedad horizontal, a las decisiones de los órganos administrativos; procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos. 6) Autorizar con su firma los balances que presente el Administrador. 7) Acompañar con su opinión profesional los estados financieros certificados que han de presentarse a la aprobación de la Asamblea General de Propietarios. 8) Participar con voz pero sin voto en las reuniones de la Asamblea General de Propietarios. 9) Presentar a la Asamblea ordinaria un informe sobre los temas inherentes a sus funciones; en el que deberá absolver las solicitudes que los propietarios le hayan presentado durante el respectivo período, pronunciarse sobre la ejecución del presupuesto del período anterior y sobre la gestión del Administrador y del Consejo de Administración durante el mismo lapso. 10) Asistir a las reuniones a las que fuere convocado por el Consejo de Administración. 11) Convocar a asamblea extraordinaria. 12) Conceptuar sobre la rendición de cuentas que presente el Administrador al finalizar el cargo. 13) Vigilar estrictamente el cumplimiento de las normas inherentes a las decisiones por comunicación escrita, a la solicitud para convocar a la asamblea efectuada por un número plural determinado de propietarios y al régimen sancionatorio. 14) Verificar que las certificaciones requeridas en los eventos de transferencia del dominio y cambio de tenencia, así como el título ejecutivo necesario para el cobro de expensas comunes sean expedidos oportuna y verazmente. 15) Dar cuenta oportuna por escrito a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración o al administrador de cualquier irregularidad que observe en relación con la existencia, funcionamiento o actividad de la propiedad horizontal. 16) Fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones especiales a cargo de los beneficiarios de usos exclusivos. 17) Fiscalizar el

cumplimiento de las determinaciones sobre bienes desafectados. 18) Verificar la vigencia de las pólizas de seguros obligatorios. 19) Cumplir las demás atribuciones que le señalan las leyes y el Reglamento de Propiedad Horizontal y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la Asamblea General de Propietarios. **PARÁGRAFO.** Durante el período de administración provisional la copropiedad contará con un Revisor Fiscal Provisional.

CAPÍTULO XVI FONDO DE IMPREVISTOS

ARTÍCULO 123. CREACIÓN Y FINALIDAD. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1% sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General de Propietarios considere pertinentes. La Asamblea General de Propietarios podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

ARTÍCULO 124. DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO DE IMPREVISTOS. El Administrador podrá disponer de tales recursos previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios, de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento.

CAPÍTULO XVII LICENCIA DE USO DE LA MARCA UNICENTRO

ARTÍCULO 125. LICENCIA DE USO DE LA MARCA UNICENTRO. La sociedad PEDRO GÓMEZ Y CÍA. S.A. concederá una licencia no exclusiva y gratuita de uso de la marca "Unicentro" a favor de la persona jurídica que surgirá con ocasión del sometimiento del Centro Comercial Unicentro Villavicencio al régimen de propiedad horizontal. Por tal razón, los propietarios o comerciantes que exploten los locales comerciales del Centro Comercial, podrán usar, en forma gratuita, la marca "Unicentro" cuando deseen designar la localización de su establecimiento, en aviso de prensa, revista o cualquier otro medio de comunicación de acuerdo con las siguientes reglas: a) Esta licencia excluye el uso de los logotipos previstos para otros centros comerciales que cuentan con licencia sobre la misma marca; b) PEDRO GÓMEZ Y CÍA. S.A. tiene el título, el privilegio y el derecho exclusivo de uso de la marca "Unicentro", razón por la cual el Centro Comercial se abstendrá de realizar o dar origen a que se configure cualquier acto o hecho que cuestione, deteriore o perjudique o tienda a perjudicar el título, privilegio y derecho mencionados; c) El Centro Comercial expresamente reconoce que el uso de la marca "Unicentro" no producirá en favor del mismo ningún título, privilegio o derecho sobre dicha marca y que el uso que de la misma haga, tendrá como finalidad la promoción, venta y posterior desarrollo del Centro Comercial Unicentro Villavicencio, y d) La licencia para el uso de la marca "Unicentro" que PEDRO GÓMEZ Y CÍA. S.A. le concederá al Centro Comercial, en los términos del contrato de licencia de uso de marca para la designación del Centro Comercial Unicentro Villavicencio, le permite usarla a cada propietario o comerciante que explote los locales comerciales del Centro Comercial Unicentro Villavicencio, en forma gratuita, cuando desee designar la localización de su establecimiento, en aviso de prensa, revista o cualquier otro medio de comunicación. No obstante lo anterior, ningún propietario o comerciante que explote los bienes privados del Centro Comercial podrá: a) Utilizar la marca "Unicentro" como signo distintivo, nombre comercial, o enseña para identificar su negocio o actividad comercial; b) Modificar o alterar el logotipo y presentación de la marca "Unicentro"

diseñados para el Centro Comercial; c) Utilizar la marca "Unicentro" en la distinción de productos o servicios de cualquier clase, y d) Utilizar la marca "Unicentro" para fines diferentes a los aquí previstos. **PARÁGRAFO PRIMERO.** El citado contrato de licencia de uso de la marca "Unicentro", será registrado ante la Superintendencia de Industria y Comercio. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el evento en que PEDRO GÓMEZ Y CÍA. S.A. se abstuviere de usar la marca "Unicentro", el Centro Comercial Unicentro Villavicencio deberá cambiar su nombre y también se verá obligado a abstenerse de usar esta marca, sin que por este motivo PEDRO GÓMEZ Y CÍA. S.A. y/o INVERSIONES GÓMEZ GIL S.A. asuman responsabilidad alguna o la obligación de indemnizar a la copropiedad y/o a los copropietarios y/o usuarios y/o tenedores de locales comerciales a cualquier título, dada la gratuidad de la licencia.

CAPÍTULO XVIII SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y REGIMEN DE SANCIONES

ARTÍCULO 126. MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. En ejercicio de la libre iniciativa privada y para facilitar la solución pronta e integral de los conflictos que en razón de la aplicación o interpretación del régimen legal de propiedad horizontal, del reglamento de propiedad horizontal, de los reglamentos internos y de la operación del Centro Comercial se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, se podrá acudir a mecanismos alternos de solución de conflictos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia y a lo establecido en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Lo estipulado en este capítulo no condiciona o limita la facultad sancionatoria que tiene la copropiedad, ni la facultad que legalmente tiene el Administrador para acudir al funcionario judicial o de policía que sea competente en demanda o reclamación contra el propietario o tenedor que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios y usuarios o que comprometa la seguridad, solidez, salubridad, estética, armonía del Centro Comercial. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Lo estipulado en este capítulo no condiciona o limita la facultad que tiene el Administrador para que en todos los eventos en los que los propietarios o tenedores realicen o pretendan realizar obras en los bienes privados o comunes, modificaciones en las fachadas o avisos de los locales, cambios en los usos comerciales específicos de los locales, sin contar con las autorizaciones requeridas o contrariando las disposiciones reglamentarias exija la suspensión inmediata de los trabajos, impida la entrada a las zonas comunes de materiales y enseres y el acceso de los ejecutantes de las obras. **PARÁGRAFO TERCERO.** Lo estipulado en este capítulo no condiciona o limita la facultad que tiene el Administrador para que en todos los eventos en que sin autorización se instalen, o depositen elementos en zonas comunes adopte los correctivos del caso, incluyendo la facultad para retirarlos autónoma e inmediatamente y sin responsabilidad de su parte.

ARTÍCULO 127. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. En los conflictos que se presenten en razón de la aplicación o interpretación del régimen legal de propiedad horizontal, del Reglamento de Propiedad Horizontal, de los reglamentos internos y de la operación del Centro Comercial entre los propietarios o tenedores de bienes privados y que no involucren al Administrador o al Consejo de Administración se podrá acudir a los mecanismos de solución alternativa de conflictos. En el caso en que las partes interesadas lo soliciten o el Administrador de oficio lo considere, podrá convocar a reunión para propiciar un arreglo. Del

acuerdo se dejará constancia escrita, de no ser posible la solución de la diferencia mediante la mediación del Administrador o si las partes no están interesadas en ella, deberá citar a un arbitramento obligatorio institucional para que resuelva sus diferencias. El tribunal estará integrado por un árbitro designado por un Centro de Arbitraje que funciona en Villavicencio, entendiéndose que tendrá competencia el centro de arbitraje que primero reciba la solicitud. El arbitramento se sujetará a las siguientes normas: a) El árbitro actuará en Villavicencio, Departamento del Meta, sujetándose a las reglas previstas para el efecto por el respectivo Centro de Arbitraje; b) El árbitro decidirá en derecho, aplicando la legislación colombiana excluyéndose de la justicia arbitral las siguientes controversias; 1) Las controversias o conflictos relativos a los coeficientes de copropiedad, 2) Cobro ejecutivo de expensas y en general de obligaciones pecuniarias, 3) impugnación de decisiones y sanciones impuestas por la Asamblea de Copropietarios o por el Consejo de Administración. **PARÁGRAFO.** El incumplimiento de lo acordado con la intervención del Administrador, del conciliador o del árbitro, constituye falta sancionable de conformidad con las disposiciones del presente Reglamento.

ARTÍCULO 128. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley, en el presente Reglamento, o en los reglamentos internos por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos 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: a) Publicación en lugares de amplia circulación del Centro Comercial de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción; b) 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 imposición, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, y c) Restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, consultando el debido proceso, el derecho a la defensa y contradicción e impugnación. La responsabilidad será subjetiva y en la imposición de la sanción se tendrán en cuenta criterios de proporcionalidad y graduación de las penas, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. **PARÁGRAFO TERCERO.** El pago de las multas estipuladas en el presente Reglamento no sana la infracción, ni evita el pago de las correspondientes indemnizaciones. En consecuencia, las sanciones e indemnizaciones podrán aplicarse y/o exigirse tantas veces como el propietario o usuario o los terceros a cualquier título de estas incurran en las prohibiciones o en el incumplimiento de sus deberes y obligaciones. **PARÁGRAFO CUARTO.** El propietario de un bien privado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias en los términos previstos en el artículo 62 de la ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 129. PROCEDIMIENTO PARA IMPONER SANCIONES. Para la imposición de sanciones se cumplirá el siguiente procedimiento: 1) Recibida la solicitud o queja por el Administrador o formulada por él mismo, enviará comunicación escrita al infractor o infractores, indicando la descripción precisa de la conducta o de las conductas constitutivas de la infracción o incumplimiento, las pruebas allegadas y la indicación de las demás que se harán valer. 2)

Dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la entrega de la comunicación a cualquier persona que se encuentre en el bien privado y su envío por un sistema de correo certificado a la última dirección registrada, el propietario, tenedor u ocupante del inmueble, presentará por escrito sus descargos, acompañando y anunciando las pruebas que pretenda hacer valer e indicando la dirección para notificaciones. 3) Las pruebas conducentes y pertinentes solicitadas por las partes se practicarán dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. Para estos efectos, se entiende que el día sábado es hábil. 4) Cumplido el procedimiento, el Administrador rendirá un informe al Consejo de Administración en su sesión más cercana. El Consejo evaluará la actuación y proferirá la decisión correspondiente, la cual se consignará en una Resolución motivada. 5) La decisión del Consejo se notificará a los infractores en la forma prevista en el numeral segundo, o enviando copia de la resolución por correo certificado a la dirección indicada en los descargos. 6) Contra la resolución del Consejo de Administración sólo procede recurso de reposición el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación. El recurso será resuelto en la reunión más cercana del Consejo de Administración. **PARÁGRAFO.** Para conformar la comisión se tendrá en cuenta tanto a los consejeros principales como a los suplentes.

ARTÍCULO 130. DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA. En todos los eventos en que infractor sea un miembro del Consejo de Administración se suspenderá inmediatamente la calidad de consejero por todo el período para el cual fue designado y estará inhabilitado para ser designado consejero para el período siguiente.

ARTÍCULO 131. 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 produzca ruido molesto 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 copropietarios, de conformidad con lo previsto en el artículo 61 de la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO. Las multas o indemnizaciones se causarán en la fecha en que quede en firme la resolución que las impone y se pagarán en los plazos y términos que fije la resolución.

CAPÍTULO XIX ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL

ARTÍCULO 132. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al Administrador del Centro Comercial, ejercerá como tal el propietario inicial, quien tendrá todas las facultades legales y estatutarias consagradas para el Administrador en propiedad, y excepcionalmente las especiales consagradas en este reglamento para la administración provisional requerida para el inicio de las operaciones del Centro Comercial. El administrador provisional no cesará sus funciones hasta que no sea relevado por la Asamblea General de Propietarios; para ello, a más tardar cuando se haya construido y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como Administrador Provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial, por conducto del Administrador Provisional, deberá informarlo por escrito a todos los propietarios

del Centro Comercial, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar al Administrador dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo, el propietario inicial, por conducto del Administrador Provisional, nombrará al Administrador definitivo. A partir de este nombramiento el propietario inicial queda desligado de toda responsabilidad con la Administración del Centro Comercial, en los términos del artículo 52 de la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO PRIMERO. Podrá el propietario inicial convocar a la asamblea de que trata este artículo antes de que haya enajenado el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Podrá el propietario inicial contratar con un tercero la gestión de administración provisional. **PARÁGRAFO TERCERO.** Previamente a la celebración de la asamblea de que trata el presente artículo podrá el propietario inicial conformar un Consejo Provisional integrado por propietarios de unidades privadas, el cual no tendrá capacidad para adoptar decisiones, pero le servirá de órgano asesor. **PARÁGRAFO CUARTO.** Previamente a la celebración de la asamblea de que trata el presente artículo podrá el propietario designar un Revisor Fiscal Provisional.

ARTÍCULO 133. PRESUPUESTO INICIAL. Es función básica del Administrador Provisional elaborar y adoptar el presupuesto inicial de gastos e ingresos de funcionamiento el cual tendrá vigencia durante la administración provisional y en consecuencia obligará a todos los propietarios de unidades privadas, sin que su período pueda exceder a la fecha en que se deba reunir la primera asamblea ordinaria de copropietarios. El Administrador Provisional al adoptar el presupuesto inicial deberá precisar la fecha a partir de la cual rige este presupuesto. Copia del presupuesto inicial, junto con la distribución de cuotas lo remitirá el Administrador Provisional a los propietarios y promitentes compradores de las unidades privadas. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La distribución del presupuesto inicial entre los copropietarios se efectuará según sus coeficientes de copropiedad y en su caso según los coeficientes de participación en los módulos de contribución sectorial. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el presupuesto inicial no se podrán incluir partidas de gastos directamente relacionadas con la construcción del Conjunto. Para sectores del Centro Comercial no terminados, no se incluirá en el presupuesto ningún gasto, ya que éstos los asume separadamente el propietario inicial. **PARÁGRAFO TERCERO.** Para efectos de liquidación, contabilización, exigibilidad, plazo para el pago, imputación, intereses, título ejecutivo, cobro y demás aspectos, al presupuesto inicial, a las expensas comunes y cuotas de administración asociadas con este presupuesto, se les aplicará las normas inherentes a las expensas comunes necesarias.

ARTÍCULO 134. DISPOSICIONES TRANSITORIAS. a) Los propietarios de bienes privados autorizan desde ahora al propietario inicial para que si lo estima conveniente, instale vallas anunciando el Centro Comercial y coloque las barreras necesarias que independicen en un momento determinado la obra de los locales comerciales ya entregados a sus propietarios; b) Los propietarios iniciales no intervendrán en el desarrollo de las actividades de la constructora del Centro Comercial referidos específicamente a la libre entrega de los locales comerciales (trasteos, mudanzas de nuevos copropietarios y otras actividades similares), y c) Los propietarios autorizan desde ahora el libre desarrollo de la obra sin ninguna intervención en estas actividades. **PARÁGRAFO.** Una vez el Centro Comercial se abra al público se deberán cumplir los horarios y regulaciones que el Consejo de Administración determine.

ARTÍCULO 135. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN. En la volumetría exterior se combina concreto a la vista gris, lámina metálica y ladrillo. Los vanos son tratados con persianas en aluminio y vitrinas con ventanería en aluminio y vidrio templado. La cubierta es una placa de

concreto donde se ubican los equipos de acondicionamiento y sirve adicionalmente como aislante térmico para el interior del edificio. Algunas zonas tienen una cubierta liviana sobre estructura metálica para poder vencer las luces de mayor dimensión.

Al Interior, materiales de baldosas vibro prensadas en los pisos, barandas en vidrio y metal, cielo-raso descolgado, que definen las áreas de recorrido público. Baterías de baños, totalmente dotadas complementan los servicios al público.

ARTÍCULO 136. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD. La construcción del Centro Comercial se desarrolla en ejecución de los planos arquitectónicos, estructurales y estudio de cálculos aprobados por las autoridades competentes bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de primera calidad. Cuenta con los servicios públicos requeridos para su adecuado funcionamiento e instalados con los reglamentos de las respectivas Empresas suministradoras. Goza de luz y ventilación y demás condiciones de higiene requeridas al respecto. Son pues óptimas sus características de salubridad, seguridad y decoro acordes con su destinación, y con las exigencias de la técnica.

CAPÍTULO XX COMPETENCIA DESLEAL

ARTÍCULO 137. COMPETENCIA DESLEAL. Lo pertinente al presente artículo debe ser remitido a LA LEY 256 DE 1996 o las normas que lo complementen, sustituyan o modifiquen.