

**CENTRO COMERCIAL DE SUBA “CENTRO SUBA” PROPIEDAD HORIZONTAL  
PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A LA  
LEY 675/01**

## CONTENIDO

<b>TITULO I. MODIFICACIÓN.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPITULO I. OBJETO Y ANTECEDENTES.....</b>	<b>8</b>
ARTICULO 1. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN: .....	8
ARTICULO 2. ANTECEDENTES: .....	8
ARTICULO 3. MODIFICACIÓN VOLUNTARIA: .....	9
ARTICULO 4. VIGENCIA: .....	9
<b>CAPITULO II. RÉGIMEN JURÍDICO.....</b>	<b>9</b>
ARTICULO 5. PERSONERÍA JURÍDICA: .....	9
ARTICULO 6. RÉGIMEN LEGAL:.....	10
ARTICULO 7. REGLAMENTO: .....	10
ARTICULO 8. INCORPORACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:.....	10
ARTICULO 9. SUSTITUCIÓN DEL ESTATUTO ORIGINAL: .....	10
ARTICULO 10. REGLAMENTOS INTERNOS: .....	11
ARTICULO 11. APLICACIÓN POR ANALOGÍA: .....	11
ARTICULO 12. OBLIGATORIEDAD: .....	11
ARTICULO 13. INCORPORACIÓN: .....	11
ARTICULO 14. CRITERIOS DE APLICACIÓN:.....	12
<b>TITULO II. DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPITULO I IDENTIFICACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.....</b>	<b>12</b>
ARTICULO 15. IDENTIFICACIÓN: .....	12
ARTICULO 16. DESCRIPCIÓN Y LINDEROS: .....	12
ARTICULO 17. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: .....	13
<b>CAPITULO II. NATURALEZA Y DESTINACIÓN.....</b>	<b>13</b>
ARTICULO 18. NATURALEZA DEL CENTRO COMERCIAL: .....	13
ARTICULO 19. DESTINACIÓN GENÉRICA:.....	13
<b>TITULO III. BIENES COMUNES.....</b>	<b>13</b>
<b>CAPITULO I. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS.....</b>	<b>13</b>
ARTICULO 20. DEFINICIÓN: .....	13
ARTICULO 21. TITULARIDAD:.....	13
ARTICULO 22. CARACTERÍSTICAS: .....	14
ARTICULO 23. DETERMINACIÓN: .....	14
ARTICULO 24. BIENES DE DOTACIÓN: .....	14
ARTICULO 25. ACOMETIDAS DE AGUA, ENERGÍA, TELÉFONO Y GAS: .....	14
<b>CAPITULO II. BIENES COMUNES ESENCIALES.....</b>	<b>14</b>
ARTICULO 26. CONCEPTO: .....	14
ARTICULO 27. ENUMERACIÓN: .....	15
<b>CAPITULO III. MODIFICACIONES FÍSICAS.....</b>	<b>15</b>
ARTICULO 28. MEJORAS: .....	15
ARTICULO 29. REPARACIONES DE BIENES COMUNES:.....	15
ARTICULO 30. FACHADAS:.....	15
ARTICULO 31 RÉGIMEN DE MUROS Y ESTRUCTURAS: .....	15
<b>CAPITULO IV. RÉGIMEN DE USOS.....</b>	<b>16</b>
ARTICULO 32. DESTINO NORMAL DE LOS BIENES COMUNES:.....	16
ARTICULO 33. RESPONSABILIDAD EN EL USO DE LOS BIENES COMUNES:.....	16
ARTICULO 34. PRINCIPIOS PARA SU USO:.....	16
ARTICULO 35. CUBIERTAS:.....	17
ARTICULO 36. ESTACIONAMIENTOS:.....	17

ARTICULO 37. ASEO Y MANEJO DE BASURAS: .....	18
<b>CAPITULO V. USO EXCLUSIVO.</b> .....	<b>18</b>
ARTICULO 38. VIABILIDAD: .....	18
ARTICULO 39. ASIGNACIONES PREEXISTENTES: .....	18
ARTICULO 40. OBLIGACIONES ESPECIALES: .....	19
<b>CAPITULO VI. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA.</b> .....	<b>19</b>
ARTICULO 41. VIABILIDAD: .....	19
ARTICULO 42. CONDICIONES: .....	20
<b>CAPITULO VII. DESAFECTACIÓN.</b> .....	<b>20</b>
ARTICULO 43. VIABILIDAD: .....	20
ARTICULO 44. EFECTOS SOBRE EL REGLAMENTO: .....	20
ARTICULO 45. EFECTOS SOBRE LOS COEFICIENTES: .....	20
ARTICULO 46. BIENES ENAJENABLES: .....	20
ARTICULO 47. DESTINO DE LOS BIENES DESAFECTADOS: .....	20
<b>CAPITULO VIII. SEGUROS.</b> .....	<b>20</b>
ARTICULO 48. SEGUROS OBLIGATORIOS: .....	20
ARTICULO 49. INDEMNIZACIÓN PROVENIENTE DE LOS SEGUROS CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO: .....	21
ARTICULO 50. SEGURO DE BIENES privados: .....	21
<b>TITULO IV. BIENES PRIVADOS.</b> .....	<b>21</b>
<b>CAPITULO I. GENERALIDADES.</b> .....	<b>21</b>
ARTICULO 51. NOCIÓN: .....	21
ARTICULO 52. RELACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS: .....	21
ARTICULO 53. Descripciones cabidas y linderos. ALINDERACION DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA: .....	21
ARTICULO 54. CUERPO CIERTO: .....	21
ARTICULO 55. COMPONENTES DE LOS BIENES PRIVADOS: .....	21
ARTICULO 56. SERVIDUMBRE A FAVOR DEL CENTRO COMERCIAL: .....	22
<b>CAPITULO II. MATRICULA INTERNA.</b> .....	<b>22</b>
ARTICULO 57. OBLIGATORIEDAD: .....	22
ARTICULO 58. REGISTRO DE MATRICULA INTERNA: .....	22
ARTICULO 59. INSCRIPCIÓN DE PROPIETARIOS: .....	23
<b>CAPITULO III. OBRAS FÍSICAS EN LOS BIENES PRIVADOS.</b> .....	<b>23</b>
ARTICULO 60. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS: .....	23
ARTICULO 61. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: .....	23
ARTICULO 62. RESPONSABILIDAD: .....	24
ARTICULO 63. VITRINISMO: .....	24
ARTICULO 64. INSTALACIÓN DE AVISOS: .....	24
ARTICULO 65. INTEGRACIÓN DE LOCALES: .....	25
ARTICULO 66. INDIVISIBILIDAD DE LAS UNIDADES PRIVADAS: .....	25
<b>CAPITULO IV. CLASIFICACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS.</b> .....	<b>25</b>
ARTICULO 67. TIPOLOGÍA DE UNIDADES PRIVADAS .....	25
ARTICULO 68. oficinas, Consultorios PROFESIONALES Y depósitos: .....	25
ARTICULO 69. LOCALES: .....	26
ARTICULO 70. LOCALES DE REGÍMENES ESPECIALES: .....	26
ARTICULO 71. NORMAS DE LOS LOCALES CON REGÍMENES ESPECIALES: .....	26
ARTICULO 72. LOCALES DESTINADOS AL EXPENDIO DE ALIMENTOS: .....	29
Artículo 73. MODULO DE CONTRIBUCIÓN PUBLICIDAD Y MERCADEO: .....	30
<b>CAPITULO V. DESTINACIONES ESPECIFICAS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS.</b> .....	<b>30</b>
ARTICULO 74. OBJETO: .....	30

ARTICULO 75. DESTINACIÓN ESPECIFICA: .....	30
ARTICULO 76. ACTIVIDADES AUTORIZADAS: .....	30
ARTICULO 77. DESTINACIÓN ESPECIFICA ACTUAL: .....	31
ARTICULO 78. PROCEDIMIENTO PARA EL CAMBIO DE DESTINACIÓN Y USO: .....	31
ARTICULO 79. APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS Y CUMPLIMIENTO DE HORARIOS: .....	31
ARTICULO 80. HORARIO ADICIONALES NOCTURNOS:.....	32
<b>TITULO V. PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS. ....</b>	<b>32</b>
<b>CAPITULO I. GENERALIDADES.....</b>	<b>32</b>
ARTICULO 81. DEFINICIÓN: .....	32
ARTICULO 82. TITULARIDAD PLURAL: .....	32
ARTICULO 83. solidaridad:.....	32
<b>CAPITULO II. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES. ....</b>	<b>32</b>
ARTICULO 84 OBJETO:.....	32
ARTICULO 85. DERECHOS:.....	33
ARTICULO 86. DERECHOS ESPECIALES: .....	33
ARTICULO 87. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS ocupantes y tenedores DE BIENES PRIVADOS: .....	33
ARTICULO 88. RELACIONES DE VECINDAD: .....	34
ARTICULO 89. COSTOS PRIVADOS: .....	34
ARTICULO 90. TRANSFERENCIA DEL DOMINIO:.....	34
ARTICULO 91. PROHIBICIONES ESPECIALES PARA PROPIETARIOS, ocupantes y tenedores DE BIENES PRIVADOS:.....	35
ARTICULO 92. INDEMNIZACIONES:.....	36
<b>TITULO VI. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. ....</b>	<b>36</b>
<b>CAPITULO I. DEFINICIÓN, CALCULO Y MODIFICACIONES. ....</b>	<b>36</b>
ARTICULO 93. NOCIÓN:.....	36
ARTICULO 94. COEFICIENTES DE GASTOS DE COPROPIEDAD:.....	36
ARTICULO 95. CALCULO: .....	37
ARTICULO 96. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES: .....	37
ARTICULO 97. LISTADO DE COEFICIENTES: .....	37
<b>TITULO VII. PERSONA JURÍDICA. ....</b>	<b>43</b>
<b>CAPITULO I. NATURALEZA Y OBJETO. ....</b>	<b>43</b>
ARTICULO 98. PERSONA JURÍDICA: .....	43
ARTICULO 99. DENOMINACIÓN:.....	43
ARTICULO 100. NATURALEZA: .....	43
ARTICULO 101. OBJETO:.....	43
ARTICULO 102. CAPACIDAD DE LA PERSONA JURÍDICA: .....	43
ARTICULO 103. Aspectos FISCALES: .....	44
ARTICULO 104. SÍMBOLO Y LOGO DEL CENTRO COMERCIAL: .....	44
<b>CAPITULO II. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA. ....</b>	<b>44</b>
ARTICULO 105 ÓRGANOS DE DIRECCIÓN: .....	44
ARTICULO 106. TRABAJO ARMÓNICO Y CONTINUO: .....	44
ARTICULO 107. ORDEN JERÁRQUICO: .....	44
ARTICULO 108. DECISIONES: .....	44
ARTICULO. 109. RESPONSABILIDAD: .....	44
<b>CAPITULO III. ASAMBLEA GENERAL.....</b>	<b>45</b>
ARTICULO 110. INTEGRACIÓN: .....	45
ARTICULO 111. REPRESENTACIÓN:.....	45
ARTICULO 112. REPRESENTANTE ÚNICO:.....	45

ARTICULO 113. RESTRICCIÓN: .....	45
ARTICULO 114. REQUISITOS DEL PODER: .....	45
ARTICULO 115. ALCANCES DEL PODER: .....	45
ARTICULO 116. DELIBERACIONES: .....	45
ARTICULO 117. REUNIONES ORDINARIAS: .....	45
ARTICULO 118. REUNIONES POR DERECHO PROPIO: .....	46
ARTICULO 119. REUNIONES EXTRAORDINARIAS: .....	46
ARTICULO 120. REUNIONES UNIVERSALES: .....	46
ARTICULO 121. CONVOCATORIAS: .....	46
ARTICULO 122. REQUISITOS DE LAS CONVOCATORIAS: .....	46
ARTICULO 123. CONVOCATORIA ESPECIAL: .....	46
ARTICULO 124. DECISIONES: .....	46
ARTICULO 125. VALOR DEL VOTO: .....	46
ARTICULO 126. ELECCIONES: .....	47
ARTICULO 127. OBLIGATORIEDAD: .....	47
ARTICULO 128. MAYORÍAS DELIBERATORIAS: .....	47
ARTICULO 129. MAYORÍAS DECISORIAS: .....	47
ARTICULO 130. MAYORÍAS DECISORIAS CALIFICADAS: .....	47
ARTICULO 131. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA: .....	48
ARTICULO 132. ACTAS: .....	48
ARTICULO 133. APROBACIÓN DE ACTAS DE LA ASAMBLEA: .....	48
ARTICULO 134. TRAMITE: .....	48
ARTICULO 135. NOTIFICACIÓN A LOS PROPIETARIOS: .....	48
ARTICULO 136. REUNIONES NO PRESENCIALES: .....	49
ARTICULO 137. DECISIONES MEDIANTE COMUNICACIÓN ESCRITA: .....	49
ARTICULO 138. MATERIAS NO CONSULTABLES: .....	49
ARTICULO 139. PROCEDIMIENTO: .....	49
ARTICULO 140. RESULTADOS: .....	49
ARTICULO 141. EFICACIA DE LAS DECISIONES: .....	50
ARTICULO 142. FUNCIONES: .....	50
ARTICULO 143. DELEGACIÓN DE FUNCIONES: .....	51
ARTICULO 144. FUNCIONES NO DELEGABLES: .....	51
ARTICULO 145. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES: .....	51
<b>CAPITULO IV. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN .....</b>	<b>51</b>
ARTICULO 146. NOCIÓN: .....	51
ARTICULO 147. REQUISITOS: .....	51
ARTICULO 148. NOMBRAMIENTO: .....	52
ARTICULO 149. EJERCICIO DEL CARGO: .....	52
ARTICULO 150. PROCEDIMIENTO PARA LA ELECCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: .....	52
ARTICULO 151. PRINCIPIOS PARA EL EJERCICIO DEL CARGO: .....	52
ARTICULO 152. PERDIDA DE LA CALIDAD DE CONSEJERO: .....	54
ARTICULO 153. REMUNERACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: .....	54
ARTICULO 154. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: .....	54
ARTICULO 155. FUNCIONAMIENTO: .....	55
ARTICULO 156. DECISIONES: .....	56
ARTICULO 157. ACTAS: .....	56
ARTICULO 158. COMITÉS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: .....	56
<b>CAPITULO V. ADMINISTRADOR .....</b>	<b>56</b>
ARTICULO 159. NOCIÓN: .....	56
ARTICULO 160. REQUISITOS: .....	57
ARTICULO 161. DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR: .....	57
ARTICULO 162. CESACIÓN EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR: .....	57
ARTICULO 163. REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR: .....	57
ARTICULO 164. INVENTARIO: .....	57

ARTICULO 165. ENTREGA DE BIENES Y RENDICIÓN DE CUENTAS A CARGO DEL ADMINISTRADOR: .....	57
ARTICULO 166. FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR: .....	58
<b>CAPITULO VI. DEL REVISOR FISCAL. ....</b>	<b>60</b>
ARTICULO 167. DESIGNACIÓN: .....	60
ARTICULO 168. REQUISITOS: .....	60
ARTICULO 169. INHABILIDADES: .....	60
ARTICULO 170. REMUNERACIÓN: .....	60
ARTICULO 171. FUNCIONES: .....	60
<b>CAPITULO VII. RECURSOS ECONÓMICOS Y CONTABILIDAD. ....</b>	<b>61</b>
Artículo 172. FUENTES DE RECURSOS: .....	61
Artículo 173. MANEJO DE RECURSOS: .....	61
ARTICULO 174. CONTABILIDAD: .....	61
ARTICULO 175. DISPONIBILIDAD DE LOS LIBROS: .....	62
ARTICULO 176. Estados Financieros: .....	62
<b>CAPITULO VIII. DEL PRESUPUESTO. ....</b>	<b>62</b>
ARTICULO 177. PRESUPUESTO DE FUNCIONAMIENTO: .....	62
ARTICULO 178. ELABORACIÓN: .....	62
ARTICULO 179. ADOPCIÓN: .....	62
ARTICULO 180. VIGENCIA: .....	63
ARTICULO 181. PRESUPUESTO PROVISIONAL: .....	63
ARTICULO 182. EJECUCIÓN: .....	63
ARTICULO 183. INSUFICIENCIA DE INGRESOS: .....	63
<b>CAPITULO IX. CONTRIBUCIONES DE LOS PROPIETARIOS. ....</b>	<b>63</b>
ARTICULO 184. OBLIGATORIEDAD: .....	63
ARTICULO 185. GASTOS COMUNES NECESARIAS: .....	63
ARTICULO 186. GASTOS COMUNES COMPLEMENTARIAS: .....	64
ARTICULO 187. GASTOS COMUNES ORDINARIAS: .....	64
ARTICULO 188. GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIAS: .....	64
ARTICULO 189. GASTOS SECTORIALES Y/O MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN: .....	64
ARTICULO 190. CARÁCTER DE LAS CUOTAS: .....	65
ARTICULO 191. SOLIDARIDAD ENTRE PROPIETARIOS COMUNEROS: .....	65
ARTICULO 192. SOLIDARIDAD DEL TENEDOR: .....	65
ARTICULO 193. LIQUIDACIÓN: .....	65
ARTICULO 194. EXIGIBILIDAD: .....	65
ARTICULO 195. POLÍTICAS DE COBRO: .....	65
ARTICULO 196. MÉRITO EJECUTIVO: .....	65
ARTICULO 197. TÍTULO EJECUTIVO: .....	65
ARTICULO 198. MORA: .....	66
ARTICULO 199. FINALIZACIÓN DE LA MORA: .....	66
ARTICULO 200. IMPUTACIÓN DE PAGOS: .....	66
ARTICULO 201. CUOTAS VOLUNTARIAS: .....	66
<b>CAPITULO X. FONDO DE IMPREVISTOS. ....</b>	<b>67</b>
ARTICULO 202. CREACIÓN Y FINALIDAD: .....	67
ARTICULO 203. FORMACIÓN E INCREMENTO: .....	67
ARTICULO. 204. MANEJO E INVERSIÓN: .....	67
<b>TITULO VII. PROCEDIMIENTOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. ....</b>	<b>67</b>
<b>CAPITULO I. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. ....</b>	<b>67</b>
ARTÍCULO 205. MECANISMOS DE SOLUCIÓN: .....	67
ARTICULO 206. PROCEDIMIENTO: .....	68
<b>CAPITULO II. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. ....</b>	<b>68</b>

ARTICULO 207. EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO:.....	68
ARTICULO 208. ATRIBUCIÓN SANCIONATORIA:.....	68
ARTICULO 209. COMPETENCIA:.....	68
ARTICULO 210. SOLICITUD:.....	69
ARTICULO 211. PROCEDIMIENTO:.....	69
ARTICULO 212. DECISIÓN:.....	69
ARTICULO 213. SEGUNDA INSTANCIA:.....	69
ARTICULO 214. RESOLUCIONES:.....	69
ARTICULO 215. INTERVENCIÓN DEL REVISOR FISCAL.....	69
ARTICULO 216. SANCIONES APLICABLES:.....	69
ARTICULO 217. CONDUCTAS SANCIONABLES:.....	70
ARTICULO 218. APLICACIÓN DE LAS SANCIONES:.....	70
ARTICULO 219. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. ....	70
ARTÍCULO 220. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. ....	71
<b>TITULO VIII. RECONSTRUCCIÓN Y EXTINCIÓN DE “CENTRO SUBA”.....</b>	<b>71</b>
<b>CAPITULO I. RECONSTRUCCIÓN DEL CENTRO COMERCIAL DE SUBA.....</b>	<b>71</b>
ARTÍCULO 221. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA:.....	71
ARTÍCULO 222. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL:.....	71
<b>CAPITULO II. EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN.....</b>	<b>71</b>
ARTÍCULO 223. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:.....	71
ARTÍCULO 224. PROCEDIMIENTO:.....	72
ARTÍCULO 225. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD:.....	72
ARTÍCULO 226. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA:.....	72
ARTICULO 227. LIQUIDADOR:.....	72
ARTÍCULO 228. PROCEDIMIENTO:.....	72
ARTICULO 229. APROBACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN:.....	72

**CENTRO COMERCIAL DE SUBA “CENTRO SUBA” PROPIEDAD HORIZONTAL.  
PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
VERSIÓN FINAL, APROBADA POR UNANIMIDAD POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y  
POR LA COMISIÓN DESIGNADA POR LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.**

**TITULO I. MODIFICACIÓN.**

**CAPITULO I. OBJETO Y ANTECEDENTES.**

**ARTICULO 1. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN:** La presente modificación del reglamento de propiedad horizontal del CENTRO COMERCIAL DE SUBA “CENTRO SUBA” PROPIEDAD HORIZONTAL - denominado en este documento CENTRO COMERCIAL, copropiedad, edificio, o CENTRO SUBA – edificio tiene por objeto sustituir el reglamento actual, adecuarlo a las disposiciones de la Ley 675 del 2.001 y actualizarlo de acuerdo con sus antecedentes y actuales características, necesidades y nivel de desarrollo.

**ARTICULO 2. ANTECEDENTES:** Para mayor claridad se precisan los antecedentes de la presente modificación del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: **1.** El PROPIETARIO INICIAL del CENTRO COMERCIAL CENTRO SUBA es la sociedad URCOVI LIMITADA; **2.** Mediante la ESCRITURA PÚBLICA mil ochocientos cuarenta y cinco (1845) del veintisiete (27) de Julio de mil novecientos noventa y cuatro (1994) de la NOTARIA 39 de Bogotá, el PROPIETARIO INICIAL sometió al edificio CENTRO COMERCIAL DE SUBA “CENTRO SUBA” PROPIEDAD HORIZONTAL al régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 16 de 1.985 y al Decreto 1.365 de 1.986; **3.** Dando cumplimiento a la legislación existente, con dicha escritura se protocolizaron, entre otros, los siguientes documentos: a. Proyecto de división del CENTRO COMERCIAL con memoria descriptiva del proyecto. b. Licencia de construcción; **4.** Adicionalmente tal escritura contiene el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del CENTRO COMERCIAL, el cual en la presente modificación se denomina reglamento de propiedad horizontal original, o reglamento original; **5.** Como consecuencia del sometimiento del CENTRO COMERCIAL al régimen de propiedad horizontal, la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ, Zona Norte, asigno a los bienes privados que lo integran los folios de matrícula inmobiliaria de 050 – 20190793 al 050 – 20191064, posteriormente como consecuencia de las modificaciones al reglamento original, también asignó la matrícula 5ON - 20195287; **6.** Posteriormente mediante la Escritura Pública 2175 del 26 de Agosto de 1.994, otorgada en la Notaría 39 de Bogotá el PROPIETARIO INICIAL introdujo modificaciones al Reglamento original y al Proyecto de División del CENTRO COMERCIAL, modificaciones que consisten en: **a.** División del Consultorio 11-212 en dos unidades privadas; **b.** Aumento del área privada del LOCAL17-012; modificaciones aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital por lo cual se protocolizaron con la escritura de reforma los siguientes documentos: a) Reforma al Proyecto de División del CENTRO COMERCIAL DE SUBA CENTRO SUBA PROPIEDAD HORIZONTAL, con la constancia de su radicación en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital bajo el número 9420467 el día dieciséis (16) de Agosto de mil novecientos noventa y cuatro (1994); b) Constancia de radicación en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de la reforma a la Licencia de Construcción número 892 de fecha Marzo treinta (30) de mil novecientos noventa y tres (1993), radicada el dieciséis (16) de Agosto de mil novecientos noventa y cuatro (1994) bajo el número 9420467 c) Declaración Distrital para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal. **d)** Plantas Arquitectónicas y plantas de propiedad horizontal número 2,8, y 11, con la constancia de su radicación en el Departamento Administrativo de Planeación Distrital bajo el número 9420467, las cuales modifican y reemplazan a sus correspondientes, protocolizadas anteriormente en la escritura número mil ochocientos cuarenta y cinco (1845) del veintisiete (27) de Julio de mil novecientos noventa y cuatro (1994) de la Notaría 39; en consecuencia reformó el Reglamento original respecto a su artículo PRIMERO en la parte correspondiente, en el sentido de que "ESTE CENTRO COMERCIAL ARQUITECTÓNICO CONSTA DE CIENTO SEIS (106) LOCALES SENCILLOS, CIENTO SEIS (106) LOCALES DÚPLEX, VEINTISÉIS (26) BODEGAS, UN (1) CINEMA, ONCE (II) OFICINAS, VEINTITRÉS (23)



CONSULTORIOS Y QUINIENTOS SEIS GARAJES COMUNES"; adicionó y modificó el artículo 90 del reglamento original, así: a) LOCAL DIECISIETE - CERO DOCE (17-012) Matrícula Inmobiliaria 050-20190856 queda con un área privada de cuatrocientos ochenta y nueve metros con setenta y dos decímetros cuadrados (489.72 M2.) b) CONSULTORIO ONCE - DOSCIENTOS DOCE (11-212) Matrícula inmobiliaria número 050-2019154 queda con un área privada de veintisiete metros cuadrados con ochenta y cuatro decímetros cuadrados (27.84 M2.) c) CONSULTORIO ONCE - DOSCIENTOS TRECE (11-213) al cual se le debe asignar matrícula inmobiliaria. Queda con un área privada de veintisiete metros con ochenta y cuatro decímetros cuadrados (27.84 M2.) d) CONSULTORIO ONCE - DOSCIENTOS CATORCE (11-214) Matrícula inmobiliaria número 050-20191055. Mantiene su área privada de veintisiete metros con treinta y tres decímetros cuadrados (27.33 M2) En cuanto al listado de coeficientes determinados en el ARTICULO 22 del reglamento original en su aparte 22.2.1, dividió el coeficiente de la tabla 1 establecido para el CONSULTORIO 11-212 igual a 0.20%, en dos partes iguales de 0.10% para cada uno de los CONSULTORIOS 11-212 Y 11-213. En cuanto a la memoria Descriptiva la modificó en el sentido que el "CENTRO COMERCIAL DE SUBA CENTRO SUBA CONSTA DE: CIENTO SEIS (106) LOCALES SENCILLOS, CIENTO SEIS (106) DÚPLEX, VEINTISÉIS (26) BODEGAS, UN (1) CINEMA, ONCE (II) OFICINAS, VEINTITRÉS (23) CONSULTORIOS Y QUINIENTOS SEIS GARAJES COMUNES";

7. Posteriormente mediante la Escritura Pública 2385 del 12 de Septiembre de 1.994, otorgada en la Notaría 39 de Bogotá, por mandato de la ASAMBLEA de propietarios, el reglamento original se aclaró, corrigió y adicionó así: a). El ARTÍCULO 8 se aclaró y adicionó en el sentido de que el manual de Vitrinismo también contiene normas técnicas que son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y usuarios de las unidades que componen el Centro Comercial. Modifico este manual en su punto 2.3 relacionado en su hoja No. 8 que queda del siguiente tenor: "2.3 LOCALES DE COMIDAS RÁPIDAS: Los locales de comidas están especialmente ubicados en el nivel inferior, junto con otros destinados a fines comerciales e indicó algunas normas relacionadas con la adecuación de estos locales, con el amueblamiento comunal. b). Al artículo 11 se le adicionó el numeral "11.4 Plantas Eléctricas". c). Se aclaro y corrigió un error aritmético que existía en la indicación y suma total de los porcentajes de participación y en los coeficientes de publicidad relacionados en las tablas números I y II numeral 22.2.1 del artículo 22. d) Se incluyó un PARÁGRAFO al artículo 34. e) Se agrego un inciso al artículo 40. f) Se agrego un parágrafo al artículo 56; 9. Mediante la escritura MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO del CUATRO DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO de la Notaria 39 de Bogotá, se reformó el reglamento original en cuanto a dividir el Local de cinemas No. 15-101 en los locales de cinemas 15-101 y 15-101 A;

8. La Ley 675 de 2.001 al derogar las leyes 182 de 1.948, 16 de 1.985 y 428 de 1.998, estableció un nuevo régimen de propiedad horizontal;

**ARTICULO 3. MODIFICACIÓN VOLUNTARIA:** Teniendo en cuenta la LEY 675/01, por seguridad jurídica y en ejercicio de la libre iniciativa empresarial dentro de los límites del bien común los copropietarios del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" PROPIEDAD HORIZONTAL aprueban adecuar voluntariamente su REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL a las disposiciones de la LEY 675 DEL 2001; en consecuencia aprueban el presente estatuto, el cual esta ajustado al régimen legal de propiedad horizontal vigente, y contiene disposiciones que propician la convivencia pacífica de sus propietarios y usuarios, un desarrollo y funcionamiento armónicos del CENTRO COMERCIAL, así como la prevención y solución de conflictos.

**ARTICULO 4. VIGENCIA:** La presente modificación del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL regirá en el edificio desde la fecha en que sea aprobada por la asamblea de propietarios y sustituirá en los términos indicados en ésta al reglamento preexistente; corresponderá al ADMINISTRADOR del CENTRO COMERCIAL elevarla a escritura pública y presentarla para su inscripción en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

## CAPITULO II. RÉGIMEN JURÍDICO.

**ARTICULO 5. PERSONERÍA JURÍDICA:** La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona jurídica no tiene ánimo de lucro y tiene por objeto cumplir y hacer cumplir la ley y los respectivos Reglamentos de Administración de la Propiedad

Horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de propiedad y servicio común y, en general, deben ejercer la dirección y la administración y manejo de los intereses comunes.

El domicilio de la persona jurídica de la Propiedad Horizontal, que por virtud del respectivo reglamento se conforma es la ciudad de Bogotá D.C.- Colombia.

**ARTICULO 6. RÉGIMEN LEGAL:** El CENTRO COMERCIAL DE SUBA “CENTRO SUBA” PROPIEDAD HORIZONTAL está sometido al régimen de Propiedad Horizontal establecido en la LEY 675 DEL 2001.

**ARTICULO 7. REGLAMENTO:** A partir de su aprobación, las disposiciones del presente estatuto – en éste documento denominado REGLAMENTO o REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - constituye el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CENTRO COMERCIAL, el cual consagra los derechos y prescribe las obligaciones específicas de los actuales y futuros propietarios y titulares de derecho reales, simples tenedores a cualquier título y ocupantes en general del CENTRO COMERCIAL DE SUBA “CENTRO SUBA” PROPIEDAD HORIZONTAL; indica la naturaleza del CENTRO COMERCIAL; establece la destinación del edificio y de los bienes privados; determina la totalidad del inmueble, los bienes privados y los bienes comunes; contiene las normas para su administración y conservación; precisa los derechos y obligaciones de los propietarios de bienes privados; establece las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control del CENTRO COMERCIAL y de la persona jurídica que surge del sometimiento al régimen de propiedad horizontal; indica las funciones, la organización, las facultades, los deberes y la forma de integración de los órganos de administración; regula la elaboración, aprobación y ejecución del presupuesto; indica los coeficientes de copropiedad; dispone sobre la distribución de cuotas por concepto de expensas necesarias para la administración, conservación, uso y goce de los bienes y servicios comunes; indica las disposiciones para la solución de conflictos y el régimen de sanciones; en general reglamenta todas 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.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El presente reglamento podrá ser reformado mediante el voto favorable de un número plural de propietarios que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes totales de copropiedad; aprobada válidamente la reforma será obligatoria inmediatamente, para todos los copropietarios y tenedores de bienes privados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Toda reforma al reglamento deberá ser elevada a escritura pública por el ADMINISTRADOR del CENTRO COMERCIAL DE SUBA; en tales escrituras se deberá insertar el acta de la asamblea donde conste la aprobación de la reforma.

**ARTICULO 8. INCORPORACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Se entienden incorporadas al reglamento de propiedad horizontal las disposiciones legales del régimen de propiedad horizontal, especialmente las contempladas en la LEY 675 del 2001; igualmente las disposiciones imperativas que lo adicionen, o modifiquen contempladas en posteriores regulaciones consagradas en la ley o en los decretos reglamentarios.

**ARTICULO 9. SUSTITUCIÓN DEL ESTATUTO ORIGINAL:** A partir de la aprobación de la presente modificación queda sustituido el reglamento de propiedad horizontal original, junto con las modificaciones, aclaraciones, adiciones y reformas -indicadas en el artículo 2 ANTECEDENTES de la presente modificación - contenidas en las escrituras públicas 2175 del 26 de agosto de 1.994, 2385 del 12 de septiembre de 1.994, 1481 de Julio 4 de 1995 todas de la Notaría 39 de Bogotá. Únicamente no son objeto de sustitución y, por ende, conservan su vigencia en los siguientes términos, los aspectos que se indican a continuación, con las modificaciones respectivas ya indicadas: 1. La documentación protocolizada con la ESCRITURA PÚBLICA MIL ochocientos cuarenta y cinco (1845) del veintisiete (27) de Julio de mil novecientos noventa y cuatro (1994) de la NOTARIA 39 de Bogotá: 2. La memoria descriptiva del CENTRO COMERCIAL, las especificaciones de construcción. 3. El ARTICULO (pendiente número artículo) INMUEBLE, ARTICULO (Pendiente número artículo) ALINDERACION DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA en el cual se describen y precisan los linderos de las unidades privadas integrantes, con las modificaciones ya indicadas, los cuales están incorporados posteriormente.

**ARTICULO 10. REGLAMENTOS INTERNOS:** Los copropietarios del CENTRO COMERCIAL acuerdan que como desarrollo específico del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y con estricta subordinación a éste, la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS y / o el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN – conforme al REGLAMENTO, podrán adoptar reglamentos internos, que normen, detallando y precisando determinados temas o estipulaciones del reglamento de propiedad horizontal, o 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, manual de Vitrinismo; horarios de funcionamiento. Estos reglamentos internos deben respetar el contenido del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, son de obligatorio cumplimiento y regirán una vez sean aprobados, se comuniquen a los propietarios en la misma forma establecida para dar a conocer las actas de la asamblea.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La expedición o reforma de tales reglamentos no implica modificación al reglamento de propiedad horizontal y no requieren protocolización en escritura pública.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cuando el propietario registre un cambio en la propiedad o tenencia de un bien privado el ADMINISTRADOR deberá informar al nuevo propietario o tenedor de la existencia de estos reglamentos y a solicitud de estos entregarles las respectivas copias. Adicionalmente el administrador deberá comunicar a la Asamblea en su informe anual de gestión la expedición o reforma de los reglamentos internos.

**ARTICULO 11. APLICACIÓN POR ANALOGÍA:** Cuando en este reglamento no se encuentre disposición expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán supletoriamente y en su orden:

1. Las bases, principios generales, definiciones y normas contenidas en este mismo reglamento, que regulen casos o situaciones análogos o semejantes;
2. Las normas legales pertinentes del régimen de Propiedad Horizontal a que se acoge el presente Reglamento;
3. Las demás disposiciones del ordenamiento Jurídico Colombiano que regulen situaciones similares;
4. La legislación, jurisprudencia, la doctrina y la costumbre mercantiles, que puedan ser aplicables de manera directa o por analogía.

**ARTICULO 12. OBLIGATORIEDAD:** Los copropietarios aprueban que el presente REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - del cual hacen parte integrante los planos, el proyecto de división y la memoria descriptiva, documentos protocolizados con el reglamento original - tiene fuerza obligatoria e imperativa para la persona jurídica CENTRO COMERCIAL DE SUBA “CENTRO SUBA” PROPIEDAD HORIZONTAL; para sus órganos de administración; para los actuales y futuros propietarios y / o tenedores de bienes privados a cualquier título y también para sus causahabientes a título singular o universal; para las personas que a cualquier título los ocupen, usen, gocen, administren: para todas las personas que laboren en las unidades privadas; para los visitantes o usuarios del CENTRO COMERCIAL; para las personas que obtengan permisos o celebren contratos con la copropiedad para la utilización de bienes comunes.

**PARÁGRAFO:** Se deja expresa constancia que los eventuales derechos de los no propietarios de bienes privados – tales como tenedores usuarios u ocupantes son derivados y condicionados a los derechos del respectivo propietario, cuando se presenten solicitudes que planteen posiciones discordantes entre el propietario de un determinado bien privado y su respectivo tenedor se preferirá la petición del propietario y en todo caso deberá traer el visto bueno del propietario.

**ARTICULO 13. INCORPORACIÓN:** Conforme a su naturaleza y obligatoriedad, el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, así como sus posteriores reformas y adiciones se entienden incorporadas en todos los actos, operaciones o contratos por medio de los cuales se transfiera el dominio, o se confiera la tenencia, el uso o el goce de los bienes que integran la propiedad horizontal, sin que se pueda pactar lo contrario.

**PARÁGRAFO:** Los nuevos adquirientes o tenedores a cualquier título de bienes privados deberán obtener del propietario las informaciones sobre el contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas internas vigentes en el centro comercial

**ARTICULO 14. CRITERIOS DE APLICACIÓN:** Conforme a la ley y atendiendo a su naturaleza contractual el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL debe ejecutarse de buena fe y obliga no sólo a lo que en éste se indica expresamente, sino a todas las cosas que emanan de la naturaleza de los derechos y obligaciones en el contenidas o que por Ley pertenecen al régimen de propiedad horizontal. En la aplicación del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL se tendrán en cuenta: 1. Los antecedentes de la presente modificación y la naturaleza del CENTRO COMERCIAL. 2. Que el presente estatuto contiene disposiciones que propician la convivencia pacífica de sus propietarios y usuarios y la solución de sus conflictos mediante la utilización de mecanismos alternativos. 3. Que los intereses comunes y / o colectivos de la copropiedad priman sobre los individuales o sectoriales de sus copropietarios. 4. Que es prioritario propiciar un desarrollo y funcionamiento armónicos del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" P. H.

## **TITULO II. DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.**

### **CAPITULO I IDENTIFICACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.**

**ARTICULO 15. IDENTIFICACIÓN:** La presente adaptación se refiere al edificio ubicado en la ciudad de Bogotá, Alcaldía Menor de Suba, situado en la esquina sur-occidental de la transversal de Suba o calle ciento cuarenta (140) con la carrera noventa y uno (91), marcado en la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., con los números noventa y uno diecinueve (91 -19) y noventa y dos ochenta y nueve (92-89) de la Transversal de Suba o calle Ciento Cuarenta (140), edificio denominado CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" PROPIEDAD HORIZONTAL el cual se levanta en un lote cuya superficie útil aproximada es de diecinueve mil quinientos cincuenta y nueve metros cuadrados con ocho decímetros cuadrados (19.559.08 M2) según plano urbanístico número S 385/4 -00 aceptado por el Departamento Administrativo de planeación Distrital - protocolizado con el reglamento original - mediante Resolución número cero veintiocho (028) de Febrero cinco (05) de mil novecientos noventa y dos (1992). Dicha área resultó del englobe de los lotes uno (1) y dos (2) y que para efectos del proceso de urbanización se hizo la segregación de áreas de afectación por el Plan Vial, cesión de vías, control ambiental y cesión Tipo A, como consta en la escritura pública número quinientos cincuenta y nueve (559) del treinta (30) de marzo de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Notaría Treinta y Nueve (39) de Bogotá, D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Su MATRÍCULA INMOBILIARIA - folio matriz - es 050-20188284 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ, ZONA NORTE.

**ARTICULO 16. DESCRIPCIÓN Y LINDEROS:** Conforme al reglamento de propiedad horizontal original y a sus modificaciones, el CENTRO COMERCIAL consta de ciento seis (106) locales sencillos, ciento seis (106) locales dúplex, veintiséis (26) bodegas, dos (2) cinemas, once (11) oficinas, veintitrés (23) Consultorios y quinientos seis garajes comunes. Sus linderos son: NORTE; Partiendo de la Carrera Noventa y dos A (92A) en dirección oriente y en ciento doce metros cuarenta y ocho centímetros (112.48 mts), con la Transversal de Suba o calle ciento cuarenta (140), zona de control ambiental de por medio, luego girando en dirección sur, en quince metros (15,00 mts), con futuro parque o plazoleta pública, luego girando en dirección sur oriente en línea recta de cincuenta y un metros setenta y nueve centímetros (51.79 mts), con el mismo parque o plazoleta y finalmente girando en dirección oriente hasta el parámetro de la Carrera noventa y uno (91), en línea recta de dieciocho metros (18.00 mts), con el citado parque o plazoleta pública; ORIENTE: Partiendo del costado sur del parque o plazoleta pública y siguiendo hacia el sur, en línea recta de setenta y dos metros dos centímetros (72.02 mts) y en línea quebrada de tres metros cincuenta centímetros (3.50 mts) y dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts) con la carrera noventa y uno (91); SUR: una línea recta de ciento treinta y ocho metros cuarenta y tres centímetros ( 178.43 mts), con propiedad particular; OCCIDENTE: En dirección norte, en línea recta de ochenta y nueve metros tres centí-

metros (89.03 mts), y en línea irregular de siete metros ochenta centímetros (7.08 mts) y en treinta y tres metros dieciocho centímetros (33.18 mts.), con la carrera noventa y dos A (92A).

**ARTICULO 17. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** La sociedad URCOVI LTDA. levantó a sus expensas la construcción del CENTRO COMERCIAL DE SUBA CENTRO SUBA propiedad horizontal sobre un globo de terreno que adquirió así: El lote número dos (2) por compra a ÁLVARO GUTIÉRREZ SÁNCHEZ y a la sociedad "BERNAL GUTIÉRREZ Y CÍA. LTDA." y el lote número uno (1) por compra a RAFAEL BERNAL SÁNCHEZ, ambos lotes adquiridos por medio de la escritura pública número cuatro mil nueve (4.009) del cuatro (4) de diciembre de mil novecientos ochenta y siete (1987) otorgada en la Notaría Treinta y dos (32) de Bogotá y registrada en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes; posteriormente englobados y con segregación del área útil mediante escritura pública número quinientos cincuenta y nueve (559) del treinta (30) de marzo de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Notaría treinta y Nueve (39) de Bogotá, debidamente registrada.

## **CAPITULO II. NATURALEZA Y DESTINACIÓN.**

**ARTICULO 18. NATURALEZA DEL CENTRO COMERCIAL:** El edificio de uso mixto CENTRO COMERCIAL DE SUBA, denominado genéricamente en este reglamento como CENTRO COMERCIAL, copropiedad o edificio, es un inmueble de propiedad privada, diseñado y construido como una unidad arquitectónica, sometido al régimen de propiedad horizontal, integrado por bienes comunes y bienes privados, destinado al funcionamiento organizado y continuo de un CENTRO COMERCIAL.

**ARTICULO 19. DESTINACIÓN GENÉRICA:** El CENTRO COMERCIAL DE SUBA está destinado de manera genérica y exclusiva, al desarrollo organizado e integrado de actividades comerciales y profesionales lícitas, compatibles con la naturaleza del edificio.

## **TITULO III. BIENES COMUNES.**

### **CAPITULO I. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS.**

**ARTICULO 20. DEFINICIÓN:** Se reputan bienes comunes, o bienes de dominio común, a las partes del CENTRO COMERCIAL que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de bienes de dominio particular, y los bienes y áreas que son convencionalmente de dominio común. En consecuencia, se consideran como bienes de dominio común aquellos que no se hubieren definido específicamente como de propiedad individual y en general todas aquellas obras, instalaciones, servicios y áreas sobre las cuales ninguno de los propietarios de bienes privados o terceros puede acreditar derecho exclusivo por su misma naturaleza y / o por no haberles sido transferido de manera expresa por escritura pública con el carácter de bien de dominio particular.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de duda sobre si un bien o una parte del CENTRO COMERCIAL es común o de dominio particular, corresponderá a la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS decidir sobre dicha calidad para lo cual deberá sujetarse a la definición establecida en el artículo tercero de la LEY 675 de 2001, lo previsto en la escritura de constitución de la propiedad horizontal, en los planos protocolizados en ésta y en el reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En los planos de Propiedad Horizontal que se protocolizaron con el reglamento de propiedad horizontal original, los bienes comunes están señalados con sus correspondientes convenciones.

**ARTICULO 21. TITULARIDAD:** De conformidad con lo establecido por la LEY 675 del 2001 los bienes comunes pertenecen en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados. La participación porcentual de cada propietario en el dominio de estos bienes está definida por los coeficientes de copropiedad.

**PARÁGRAFO:** Una vez se inscriba la presente modificación y como consecuencia de ésta, se transferirá el dominio de los bienes comunes a cada propietario de bienes privados en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

**ARTICULO 22. CARACTERÍSTICAS:** Conforme a la Ley 675 de 2.001 los bienes comunes son indivisibles de la propiedad horizontal; mientras conserven su carácter de comunes son inalienables, no pueden ser objeto de actos de disposición, gravamen o embargo separadamente de los bienes de dominio privado; son explotables económicamente y asignables al uso exclusivo; excepcionalmente los considerados como no esenciales son desafectables.

**PARÁGRAFO:** En todo acto o negocio relacionado con la disposición, traspaso, gravamen, del dominio de un bien privado se considerará incluida la respectiva participación en los bienes comunes, de acuerdo con el correspondiente coeficiente de copropiedad, aunque no se diga expresamente y sin que sea permitido pactar lo contrario.

**ARTICULO 23. DETERMINACIÓN:** Son bienes de uso común, los que a continuación se indican, de manera enunciativa, no taxativa: El terreno sobre el cual se construyó el centro comercial; las fachadas perimetrales y cubiertas generales del Centro Comercial; los muros que separan o dividen las unidades de dominio privado; las instalaciones generales de energía, las de acueducto y las generales de teléfonos, televisión y sonido, oficinas de administración, desde el punto de ingreso al Centro Comercial, hasta la entrada a cada unidad de dominio privado; las instalaciones y lámparas para energía de zonas comunes; las instalaciones para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes; los corredores de circulación y acceso a las unidades privadas dentro del Centro Comercial; los montacargas, escaleras y ascensores; los contadores de Energía y Acueducto de las zonas comunes; los cuartos de aseo y baños públicos; los cuartos técnicos y áreas de mantenimiento; las instalaciones adyacentes al parqueadero como bodega y cuarto de vigilancia; el tanque de reserva para agua potable; el cuarto insonorizado, con sus construcciones complementarias en el que se ubican las plantas eléctricas; la señalización y dinteles de nomenclatura; las zonas de estacionamiento comunales y atrios.

**ARTICULO 24. BIENES DE DOTACIÓN:** Actualmente el CENTRO COMERCIAL DE SUBA cuenta con un conjunto de bienes muebles y equipos de dotación destinados al servicio del CENTRO COMERCIAL tales como los equipos y elementos de oficina, las plantas eléctricas de emergencia que generan energía para las zonas comunes y bienes privados, así como los equipos de transferencia; los equipos de monitoreo; los equipos de sonido y circuito cerrado de televisión interna. Corresponderá al ADMINISTRADOR controlar su utilización y mantenimiento, conforme a las determinaciones del CONSEJO.

**ARTICULO 25. ACOMETIDAS DE AGUA, ENERGÍA, TELÉFONO Y GAS:** Las instalaciones generales de acueducto, energía, teléfono y gas, desde el punto de conexión a las redes en la respectiva empresa suministradora del servicio hasta la entrada de cada unidad de dominio privado, son comunes. El servicio de gas se podrá instalar en los locales. que su destino y adecuaciones lo permitan. Si algún propietario desea conectarse a la red, debe elevar una petición en tal sentido, al ADMINISTRADOR; la instalación del gas se deberá efectuar por cuenta y riesgo del propietario de cada local, por personal especializado y autorizado por las autoridades competentes, bajo la supervisión del ADMINISTRADOR. Las redes internas de agua, energía, teléfono y gas dentro de cada unidad privada son de uso y propiedad particular. Toda alteración en las respectivas instalaciones privadas para el uso de tales servicios deberá contar con el visto bueno del ADMINISTRADOR. Cualquier daño que se ocasione por haberse omitido dicha supervisión y autorización previa, da lugar a que se presuma culpa en cabeza del propietario, quien responderá hasta de la culpa leve, haciéndose acreedor a las más severas sanciones.

## **CAPITULO II. BIENES COMUNES ESENCIALES.**

**ARTICULO 26. CONCEPTO:** Son bienes comunes esenciales los legal o estatutariamente considerados como tales por ser indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del CENTRO COMERCIAL, así como los imprescindibles para permitir el uso y disfrute de los bienes de dominio privado o particular.

**ARTICULO 27. ENUMERACIÓN:** En el CENTRO COMERCIAL tienen la calidad de bienes comunes esenciales los siguientes: **1.** El lote de terreno sobre el cual se levanta el CENTRO COMERCIAL DE SUBA. **2.** El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicios en él realizadas. **3.** Los cimientos y fundiciones que inician la estructura de la edificación. **4.** Los entresijos o placas de concreto, los muros de fachadas, tanto internos como externos y los demás elementos que forman la estructura de la Edificación. **5.** Las instalaciones generales de servicios públicos. **6.** Las bajantes de aguas lluvias y negras. **7.** Los halles de acceso, los tacos de escaleras y los corredores de circulación en cada uno de los pisos. **8.** El techo que sirve de cubierta al edificio.

### **CAPITULO III. MODIFICACIONES FÍSICAS.**

**ARTICULO 28. MEJORAS:** Las mejoras y / o modificaciones físicas sobre los bienes comunes deben estar decretadas por la Asamblea de Propietarios o por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN en casos de urgencia o necesidad, y deberán estar sujetas al cumplimiento de las normas urbanísticas respectivas. Si la ASAMBLEA ya hubiere aprobado la modificación y / o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto anual de gastos aprobado, el ADMINISTRADOR hará los estudios previos los cuales deberá pasar al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN para su estudio y aprobación.

**PARÁGRAFO:** Conforme al reglamento original y de acuerdo con las normas vigentes en el momento de su protocolización, está prevista y aceptada por los copropietarios la posibilidad de construir un tercer nivel de parqueaderos; El cálculo de las cargas para pilotaje, cimentación y estructuras fueron contemplados en la Construcción del Proyecto. La decisión de su desarrollo queda a juicio de la ASAMBLEA previo el cumplimiento de los requisitos a que haya lugar y su costo estará a Cargo de los copropietarios en proporción a su coeficiente de copropiedad y tendrá el carácter de expensa extraordinaria. La ASAMBLEA podrá optar por construir nuevas unidades privadas, o variar el destino inicialmente planteado.

**ARTICULO 29. REPARACIONES DE BIENES COMUNES:** En relación con las reparaciones a los bienes comunes se deberá tener en cuenta las siguientes disposiciones: **1.** Corresponderá al administrador velar por la oportuna reparación de los bienes comunes, conforme a las instrucciones que reciba de la ASAMBLEA o del CONSEJO. **2.** En el evento de requerirse de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina de la edificación o grave 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; en caso de que éste no lo haga, cualquier propietario podrá hacerlo, previo aviso por escrito al administrador, quedando a salvo su derecho de obtener el reintegro de los gastos por él efectuados. **3.** 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.

**ARTICULO 30. FACHADAS:** Todos los muros, puertas ventanas y demás elementos que conforman las fachadas exteriores del CENTRO COMERCIAL tienen la calidad de comunes, así no se trate de muros estructurales. Las fachadas de las unidades de dominio privado que den contra zonas de circulación o corredores comunes interiores, son de dominio privado, pero la adecuación y / o modificación de estas, requiere la aprobación previa del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Las cubiertas, ventanas y marquesinas son parte integrante de las fachadas y por tanto son inmodificables. Así, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada comunes y de servicio y a los dinteles que unen las fachadas interiores con los techos dentro de cada sector del CENTRO COMERCIAL, los que por ningún motivo podrán ser alterados. En términos generales, no se puede adelantar ningún tipo de variación que altere el estilo arquitectónico del Centro Comercial.

**ARTICULO 31 RÉGIMEN DE MUROS Y ESTRUCTURAS:** Las plataformas, fosos, columnas, vigas y placas o losas estructurales de concreto, así como los muros contemplados en los planos de Propiedad Horizontal como de uso común, no podrán demolerse ni variarse total ni parcialmente, salvo en los casos expresamente autorizados por este Reglamento de Administración de la pro-

riedad horizontal, previo cumplimiento de los requisitos correspondientes. Se exceptúan de la disposición contenida en el presente artículo los casos de vecindad en sentido horizontal entre dos o más unidades de dominio privado y que pertenezcan al mismo dueño que desee comunicarlos para ampliar el establecimiento. En estos eventos, el interesado comunicará su propósito al Consejo Directivo acompañando la prueba de su calidad de dueño de las unidades respectivas, junto con los planos arquitectónicos correspondientes y la manifestación expresa de que asumirá la responsabilidad y los costos necesarios para garantizar la estabilidad de la estructura y la continuidad en la prestación de los servicios públicos de la comunidad. El Consejo Directivo o la comisión que éste designe, confrontará el proyecto presentado con los planos y cálculos estructurales del Centro Comercial y solicitará, a costa del interesado, los estudios técnicos que se requieran y que serán de obligatorio cumplimiento para el interesado al momento de realizar las obras. Queda entendido que mientras tales obras no alteren la cantidad e identificación de las unidades de dominio privado y mientras no afecten áreas comunes, no requieren modificación del presente Reglamento de administración de la Propiedad Horizontal. Los locales comerciales unidos entre sí de conformidad con lo previsto en este artículo, se podrán volver a separar de acuerdo con su estado original, previa información a la administración y observando las disposiciones que este Reglamento dispone para la ejecución de obras.

#### **CAPITULO IV. RÉGIMEN DE USOS.**

**ARTICULO 32. DESTINO NORMAL DE LOS BIENES COMUNES:** Los bienes y servicios comunes tienen como destino normal garantizar el funcionamiento del edificio como CENTRO COMERCIAL y servir a los propietarios de bienes privados como elementos accesorios de éstos, dispuestos para contribuir al natural ejercicio de sus prerrogativas de dueños de sus respectivas unidades privadas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La utilización de los bienes y servicios comunes deberá ser siempre compatible con la naturaleza del CENTRO COMERCIAL y con su destino normal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN podrá reglamentar su uso, previo estudio por parte del ADMINISTRADOR, con la finalidad de garantizar su utilización racional, responsable y equitativa.

**ARTICULO 33. RESPONSABILIDAD EN EL USO DE LOS BIENES COMUNES:** Los propietarios de los bienes de dominio privado, sus ocupantes o tenedores a cualquier título estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado en el uso de los bienes comunes; responderán solidariamente y hasta de la culpa leve, por el perjuicio que por el uso de bienes comunes pueda causar a los demás o al CENTRO COMERCIAL DE SUBA.

**PARÁGRAFO:** Las reparaciones que deban hacerse en los bienes comunes serán de cargo del o de los propietarios y tenedores causantes o responsables, cuando ellas obedezcan a su culpa, o negligencia.

**ARTICULO 34. PRINCIPIOS PARA SU USO:** Los propietarios de los bienes de dominio privado, sus ocupantes o tenedores a cualquier título podrán servirse individual o colectivamente de los bienes y servicios comunes. Al usarlos deberán: 1. Obrar cuidadosamente, observando la máxima diligencia en su uso y conservación; respetar su naturaleza y su destino normal; 2. Abstenerse de perturbar, limitar o impedir el uso legítimo de los demás; 3. Cumplir con las disposiciones del reglamento, la ley y de los órganos administrativos del CENTRO COMERCIAL DE SUBA; 4. No podrán ejecutar acto alguno sobre estos bienes que comprometan la tranquilidad, seguridad, solidez, salubridad o integridad del CENTRO COMERCIAL.

Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad de los demás ocupantes o visitantes, o pusieren en peligro la seguridad, solidez o salubridad de las edificaciones. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer: con relación a los Bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos:



1. Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampas, halls, áreas destinadas a permitir la locomoción o desplazamiento de vehículos, personas o mercancías, de manera que dificulte el paso, o que de cualquier forma restrinja a los demás usuarios el uso legítimo de tales áreas;
2. Usar los mismos bienes como lugares de reunión o para instalar en ellos ventas, o hacerlos lugar de depósito o usarlos como sitio de reuniones, especialmente de carácter político, o dejar en ellos mercancías, avisos u objetos de cualquier índole, o darles cualquier otro uso sin previa autorización del consejo de Administración o que cause bullicio incomodidad, desorden o molestia.
3. Colocar avisos o letreros en las fachadas de la edificación en sitios diferentes a los expresamente previstos en este Reglamento, o a los que señale el Consejo de Administración en la reglamentación General en que se autorizare la utilización de las fachadas para efectos publicitarios.
4. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
5. Usar lo halles para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso.
6. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.
7. Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos.
8. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, televisión, radioaficionado o radar, parabólica, etc.
9. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme que aprobará el Consejo de Administración.
10. Estacionar sin la previa autorización de la Administración, buses, camiones o volquetas, en las zonas destinadas exclusivamente para el estacionamiento de automóviles.

**PARÁGRAFO:** El incumplimiento de las obligaciones especiales indicadas en este artículo se considera falta grave y dará derecho a las sanciones pertinentes, sin perjuicio de las indemnizaciones que se originen por el incumplimiento.

**ARTICULO 35. CUBIERTAS:** El techo del edificio es un bien común y constituye un área de acceso restringido. Toda conexión en los techos del CENTRO COMERCIAL de elementos tales como extractores mecánicos de olores, grasas, buitrones de ventilación, aparatos, equipos, antenas, requerirá de la autorización previa del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, el cual podrá exigir los cambio, garantías y contraprestaciones que considere necesarios u oponerse a la instalación solicitada.

**ARTICULO 36. ESTACIONAMIENTOS:** EL CENTRO COMERCIAL cuenta con espacios comunes para estacionamiento de vehículos totalmente independientes entre sí. Los usuarios de las zonas que se destinan para estacionamiento de vehículos, deberán atenerse a lo dispuesto en las siguientes reglas: 1. Nadie podrá estacionar vehículos fuera de las líneas que demarcan el espacio o área respectiva, según los planos protocolizados. La altura máxima para ingresar a los parqueaderos del CENTRO COMERCIAL es de cuatro metros veinte centímetros (4.20 mts). 2. Aun cuando los usuarios del CENTRO COMERCIAL tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. 3. No podrán hacerse reparaciones, ni servicios de lavado dentro de los parqueaderos, salvo en las zonas expresamente indicadas por el ADMINISTRADOR. Siempre deberá retirarse el vehículo varado o dañado y llevarlo a reparación a otro sitio, puesto que en el interior de los estacionamientos únicamente está permitido hacer desvare por cambio de llantas, pero sin obstruir las zonas de circulación. 4. Queda expresamente prohibido estacionar vehículos con capacidad superior a dos (2) toneladas, salvo en las zonas de cargue y descargue expresamente reglamentadas por la administración. 5. Los usuarios deberán dejar sus vehículos debidamente cerrados. 6. Que-

da expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles en las zonas de parqueo. En caso de accidente causado por infracción a esta norma, el infractor será responsable hasta de la culpa leve por los daños ocasionados. 7. Todo vehículo que presente escape de gasolina o combustible, deberá ser retirado de inmediato y llevado fuera del perímetro del Centro Comercial. Si el responsable del vehículo no responde inmediatamente al llamado que para tal efecto se haga por el sonido interno o cualquier otro medio de comunicación del Centro Comercial, la administración tomará las medidas necesarias para el retiro de dicho vehículo. El infractor será responsable por todo perjuicio. 8. La circulación vehicular se hará conservando siempre la derecha y a velocidad máxima de quince kilómetros por hora. 9. Siempre tendrá prelación para estacionar su vehículo quien haya entrado primero. 10. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualesquiera de los vehículos que se encuentren dentro del área de estacionamiento del Centro Comercial, debe ser reportado al CENTRO COMERCIAL. 11. Los usuarios de zonas destinadas a estacionamiento de vehículos, no podrán encerrarlas con muros, rejas, cadenas o similares, ni podrán destinarlas a fines distintos al mero estacionamiento de automotores. En consecuencia, no se permite efectuar en dichas áreas ninguna clase de construcción, ni se permite dejar en los garajes ninguna clase de muebles, mercancías ni basuras. 12. No se admitirá el acceso, ni se podrán parquear vehículos con escape de aceites o emanaciones excesivas de gases. 13. El tráfico de ingreso y egreso de vehículos de los usuarios de los aparcaderos, podrá ser reglamentado por la administración en cuanto al uso de distintivos o contraseñas especiales y cualesquiera otras disposiciones que a su juicio sean pertinentes. 14. A las áreas comunes destinadas al estacionamiento vehicular se les aplica lo dispuesto en el Artículo 939 del Código Civil, dado que tales áreas de estacionamiento están destinadas a prestar servicio continuo en favor de la propiedad horizontal. 15. Considerando que los aparcaderos del CENTRO COMERCIAL deben conservarse como un motivo de atracción y comodidad para sus clientes y visitantes, el CONSEJO podrá establecer limitaciones para el uso de estos por parte de quienes no sean clientes del Centro Comercial. 16. Previo estudio de su conveniencia, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN podrá autorizar el cobro del parqueo de automotores, establecer las tarifas que juzgue conveniente e implantar los sistemas de control y mecanismos de promoción que, a su juicio, sean convenientes para el buen funcionamiento del CENTRO COMERCIAL; Los ingresos obtenidos se destinarán conforme lo decide la Asamblea.

**PARÁGRAFO:** El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN podrá reglamentar su uso, explotación comercial y demás políticas pertinentes.

**ARTICULO 37. ASEO Y MANEJO DE BASURAS:** La limpieza general de las áreas comunes corresponde al CENTRO COMERCIAL, las basuras que resulten de esta limpieza irán al lugar establecido por la administración. El CONSEJO podrá reglamentar los horarios y modalidades para el aseo general y la evacuación de los desechos orgánicos e inorgánicos patógenos o contaminantes que se producen en desarrollo de su funcionamiento operacional, de conformidad con las siguientes pautas: a) Fijación de horarios estrictos para tales efectos en horas de no apertura al público; b) Adopción de sistemas de recolección de elementos reciclables y venta de los mismos; c) Limpieza permanente de áreas comunes; d) Disposición de canecas y recolectores en sitios estratégicos; e) Tratamiento de desechos orgánicos; f) Control de plagas y contaminación del aire, agua y superficie, con sujeción a la ley; g) Requisitos técnicos para los recipientes de basuras, bolsas, canecas y recolectores para todos los usuarios del Centro Comercial

## **CAPITULO V. USO EXCLUSIVO.**

**ARTICULO 38. VIABILIDAD:** A solicitud de un copropietario o de un grupo específico de copropietarios, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN tiene la facultad de reglamentar el uso exclusivo de determinados bienes comunes que no sean necesarios para el disfrute y goce general de los bienes de dominio particular y / o cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de los bienes privados del dominio del o los solicitantes y / o que por su particular ubicación dentro del CENTRO COMERCIAL sirven solamente a esos locales. El Consejo de Administración deberá precisar el término, las compensaciones y las demás condiciones que regulen la asignación.

**ARTICULO 39. ASIGNACIONES PREEXISTENTES:** Conforme al artículo 56 del reglamento original se consideran usos exclusivos preexistentes a la presente adaptación los siguientes: **1. SALAS DE CINE:** a. Las salas de cine dentro de su área privada cuentan, para su uso exclusivo, con un

tanque de reserva para suministro de agua y con un espacio para el funcionamiento de una planta eléctrica. Para la instalación de esta planta, deben cumplirse las normas técnicas de seguridad, vibración, acústica y de ventilación que sean necesarias; b. Espacio en la esquina de la entrada de la Calle 140 con la Carrera 92, dentro de la parte de la fachada que se demarcará previamente, para colocar bajo su cuenta y riesgo, sin que deban pagar contraprestación alguna al CENTRO COMERCIAL, carteleras para promocionar sus espectáculos. Estas carteleras deberán tener las dimensiones y el diseño que previamente apruebe el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN en concordancia con las normas vigentes del Distrito o Nacionales. Igualmente podrá instalar el logo símbolo de los propietarios de las salas de cine en el mismo sitio ocupando un área máxima de cuatro metros cuadrados (4.00 M2. **2.** Los **LOCALES** del 8-000 al 8-007, del 7-001 al 7-003, del 7-005 al 7-012, del 12-001 al 12-009, del 11-001 al 11-005, localizados en el Nivel - 1.02 y - 1.70 del CENTRO COMERCIAL en su condición de unidades destinadas exclusivamente al funcionamiento de establecimientos comerciales que tengan por objeto los negocios de preparación de alimentos podrán usar el área común adyacente a las fachadas de sus respectivos locales, según se indica específicamente en los planos que se protocolizaron con el reglamento original; el Local16001 también podrá utilizar tales áreas. **3.** Los **LOCALES 16-001 y 16-101**, a: De una zona para la instalación y funcionamiento de una planta eléctrica de emergencia para su uso exclusivo, la cual está ubicada dentro del cuarto de plantas eléctricas del centro comercial. Al efectuar dicha instalación deben observarse las normas técnicas que sean necesarias, especialmente las de seguridad, vibración, acústica y de ventilación; b. En el contorno del cuarto de máquinas del montacargas dispondrá de este espacio para colocar aviso de imagen corporativa.

**PARÁGRAFO:** El mantenimiento y aseo de todas las áreas comunes de uso exclusivo existentes en el CENTRO COMERCIAL corresponde a los propietarios de las unidades de dominio privado que tengan asignado el respectivo uso exclusivo, salvo cuando se trate de la impermeabilización o de fallas estructurales, los cuales estarán a cargo de la copropiedad. Para efectos de asumir tales pagos autorizan al ADMINISTRADOR para mensualmente les facture los valores respectivos, conforme a lo que determine el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, salvo que el cobro se efectúe mediante módulos de contribución.

**ARTICULO 40. OBLIGACIONES ESPECIALES:** El uso exclusivo de un bien común es excepcional y específico; está relacionado con una o varias determinadas unidades privadas y su asignación es accesoria a esta; en consecuencia el copropietario o copropietarios beneficiarios no pueden cederlo o transferirlo de manera independiente a la unidad privada respectiva, a ningún título ni de forma alguna; y están obligados a: 1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien 2. No cambiar su destinación. 3. Mantener el bien asignado al uso exclusivo en óptimas condiciones de aseo, mantenimiento y seguridad. 4. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del beneficiario del bien, o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por el paso del tiempo 5. Responder por todas las consecuencias derivadas del uso. 6. Pagar oportuna e integralmente las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado por el CONSEJO o la ASAMBLEA. 7. Cumplir estrictamente con todos los requisitos y condiciones establecidos por el CENTRO COMERCIAL DE SUBA suscribir un contrato donde conste las responsabilidades y limitaciones que asume, el cual será aprobado por el Consejo de Administración.

**PARÁGRAFO:** El incumplimiento de las obligaciones especiales indicadas en este artículo se considera falta grave y dará derecho a revocar la asignación y a imponer las sanciones pertinentes, sin perjuicio de las indemnizaciones que se originen por el incumplimiento.

## **CAPITULO VI. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA.**

**ARTICULO 41. VIABILIDAD:** Para generar recursos adicionales al CENTRO COMERCIAL DE SUBA y / o complementar la oferta de bienes y servicios a sus visitantes, se autoriza la explotación económica de los bienes comunes. Los ingresos aquí percibidos podrán ser destinados a la financiación de los costos de publicidad y mercadeo conforme lo disponga la Asamblea

**ARTICULO 42. CONDICIONES:** Para la explotación de los bienes comunes se tendrá en cuenta: 1. Que las áreas comunes que determine el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN pueden ser utilizadas en diferentes eventos, exposiciones, actividades promocionales, o comerciales, bien sea por los mismos negocios establecidos en las unidades privadas, o por terceros que deseen promocionar o comercializar sus productos en aquellos lugares conforme a lo establecido en el numeral 7º del presente artículo. 2. La autorización y el control de las normas que deben cumplir los ocupantes de estas áreas son impartidos por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN; el ADMINISTRADOR se encargará de hacerlas cumplir. 3. La explotación autorizada se ubicará en forma tal que no impida la circulación del público 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. 4. El CENTRO COMERCIAL mantendrá permanente control sobre las actividades que se desarrollen y / o destinaciones que se autoricen. 5. El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN señalará las tarifas o contraprestaciones correspondientes. 6. Para autorizar a un propietario de una unidad privada la asignación para la explotación de un bien común o servicio deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la copropiedad. 7: No se otorgará a negocios que sean competencia de los locales establecidos en el centro comercial.

## **CAPITULO VII. DESAFECTACIÓN.**

**ARTICULO 43. VIABILIDAD:** Previa autorización de las autoridades distritales competentes, la ASAMBLEA, por mayoría no inferior al setenta (70%) de la totalidad de los coeficientes de copropiedad, podrá desafectar de la calidad de común determinados bienes comunes no esenciales y proceder a su división o enajenación si esto conviniere. Los bienes desafectados pasarán a ser del dominio, privado.

**ARTICULO 44. EFECTOS SOBRE EL REGLAMENTO:** La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, que como tal deberá elevarse a escritura pública, con la cual se protocolizará el acta donde conste la autorización de la asamblea de propietarios y las aprobaciones que sean indispensables obtener, entre las cuales figurará necesariamente el permiso de la autoridad, competente.

**ARTICULO 45. EFECTOS SOBRE LOS COEFICIENTES:** En la decisión de desafectar un bien común no esencial inmueble para convertirlo en unidad privada, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al CENTRO COMERCIAL, se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y en los módulos de contribución si fuere el caso.

**ARTICULO 46. BIENES ENAJENABLES:** Los bienes comunes muebles, los inmuebles por destinación o adherencia, no esenciales, y los bienes de dotación son por naturaleza enajenables para efectos de su reemplazo o sustitución; su desafectación, cuando se requiera, la aprobará el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN cumpliendo con los requisitos que eventualmente establezca la ASAMBLEA.

**ARTICULO 47. DESTINO DE LOS BIENES DESAFECTADOS:** En toda decisión de desafectación, la ASAMBLEA definirá el destino de los bienes desafectados, las condiciones que estime pertinentes para su eventual negociación. Los ingresos que perciba la copropiedad por la utilización o enajenación del bien desafectado ingresarán al fondo legal de imprevistos, salvo que la ASAMBLEA les dé otra destinación específica.

**PARÁGRAFO:** En el evento de autorizarse la enajenación, el copropietario que pretenda adquirir el dominio del bien desafectado deberá estar a paz y salvo por todo concepto con el CENTRO COMERCIAL DE SUBA.

## **CAPITULO VIII. SEGUROS.**

**ARTICULO 48. SEGUROS OBLIGATORIOS:** El CENTRO COMERCIAL deberá tener aseguradas tanto sus áreas comunes y privadas contra los riesgos de incendio y terremoto, en forma tal que se garantice su reconstrucción. Se podrán aprobar seguros adicionales. Los costos ocasionados por la contratación de los seguros se consideran expensas comunes necesarias.

**PARÁGRAFO:** Será responsabilidad del ADMINISTRADOR la renovación oportuna de los seguros legalmente obligatorios; si en el presupuesto no existiere partida, o si esta fuere insuficiente para atender el aseguramiento del CENTRO COMERCIAL, podrá tomar recursos del fondo legal de imprevistos.

**ARTICULO 49. 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 de propietarios con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente por lo menos el setenta (70%) de coeficientes de copropiedad, decretará una cuota extraordinaria a cargo de todos los propietarios, a fin de completar la reconstrucción. Si no se aprobará la reconstrucción, la suma proveniente de la indemnización será repartida entre los propietarios de bienes de dominio privado, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, previa asignación de la suma requerida para la remoción de escombros.

**PARÁGRAFO:** Si dentro de los seguros contratados por el CENTRO COMERCIAL se ampararan los bienes privados, las indemnizaciones a que hubiere lugar por cuenta del seguro de áreas privadas quedarán afectadas a la reconstrucción de estos.

**ARTICULO 50. SEGURO DE BIENES privados:** Conforme al reglamento de propiedad original en el evento de que el seguro contratado por la administración no cubra los bienes de dominio privado, cada propietario estará obligado a asegurar su Local contra incendio y terremoto por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro.

#### **TITULO IV. BIENES PRIVADOS.**

##### **CAPITULO I. GENERALIDADES.**

**ARTICULO 51. NOCIÓN:** Son bienes privados - también denominados en este reglamento unidades privadas, bienes de dominio exclusivo, locales, oficinas o bodegas - integrantes del CENTRO COMERCIAL, los espacios delimitados como tales en los planos de Propiedad Horizontal, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que cuentan con su matrícula inmobiliaria independiente, tienen título de dominio individual, cuentan con salida a la vía pública por pasajes y zonas de uso común.

**ARTICULO 52. RELACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS:** De conformidad con el reglamento original y sus modificaciones en el CENTRO COMERCIAL tienen la calidad de bienes privados ciento seis (106) locales sencillos, ciento seis (106) locales dúplex, veintiséis (26) bodegas, dos (2) cine-mas, once (11) oficinas y veintitrés (23) Consultorios. En el artículo 90 del reglamento original se discriminan por su nomenclatura, ubicación, área y linderos.

**ARTICULO 53. Descripciones cabidas y linderos. ALINDERACION DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA:** La descripción cabidas y linderos, ALINDERACION de las unidades privadas del Centro Comercial Centro Suba, no presentan ninguna variación con la presente modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal, en consecuencia, queda vigente el artículo 90 en el Reglamento de Propiedad Horizontal original, contemplado en la Escritura Pública Número 1845 del 27 de julio de 1994, en la Notaria 39 de Bogotá, con las modificaciones indicadas en el artículo N° 2 Antecedentes de la presente modificación.

**ARTICULO 54. CUERPO CIERTO:** A pesar de las áreas y linderos expresados, las unidades privadas deben considerarse como cuerpos ciertos e individualizadas por su nomenclatura y localización de conformidad con los planos del edificio y es en tal carácter como se efectúan sus enajenaciones, gravámenes y arrendamientos.

**ARTICULO 55. COMPONENTES DE LOS BIENES PRIVADOS:** En cada unidad particular, corresponden al respectivo dueño, como de su exclusivo dominio: 1. La superficie o área comprendida dentro de sus linderos físicos, según el proyecto de división; 2. El revestimiento de las

respectivas placas de piso; 3. Los revestimientos internos de los muros y antepechos que demarcan el área de cada uno de ellos y los revestimientos de las columnas estructurales dentro de los respectivos espacios, cuando existan en la unidad; 4. Los muros que no estén sobre linderos o líneas divisorias que separen o demarquen la respectiva unidad respecto de las demás o de las zonas comunes, en toda su longitud, espesor y altura, con sus correspondientes revestimientos; 5. Las instalaciones eléctricas, telefónicas, de acueducto o desagüe, de gas y de transmisión de datos, con las conducciones respectivas y demás accesorios, en lo existente dentro del perímetro de cada una de las unidades de propiedad particular siempre que no estén destinadas a llevar el respectivo servicio a otras unidades de propiedad privada; 6. En general, todo el volumen espacial comprendido dentro del ámbito de la respectiva unidad.

**ARTICULO 56. SERVIDUMBRE A FAVOR DEL CENTRO COMERCIAL:** Todas las unidades privadas soportan a favor de la propiedad horizontal una servidumbre pasiva de tránsito para que ésta pueda acceder al techo, subsuelo pisos, muros, instalaciones comunes y a los bienes comunes existentes dentro de las unidades privadas, para realizar aquellas actividades que sean necesarias para inspeccionar, mantener, conservar, reparar y hacer mejoras en bienes comunes. En consecuencia, todo propietario y/o tenedor deberá, previa solicitud del administrador, permitir el ingreso del administrador del Centro Comercial a su unidad privada. El copropietario de no permitir hacer uso de la servidumbre estipulada será sujeto de las sanciones que contemple este reglamento.

## **CAPITULO II. MATRICULA INTERNA.**

**ARTICULO 57. OBLIGATORIEDAD:** Cada unidad privada cuenta con un registro interno denominado MATRICULA INTERNA, en el cual se inscribirán los aspectos y novedades jurídicos, físicos y comerciales que permitan precisar de manera actualizada la identificación de su propietario y del tenedor, así como las características de cada Local su destinación específica.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Igualmente en ésta se registrará la dirección del propietario y / o tenedor, la cual regirá para efectos de realizar todas las notificaciones y convocatorias relacionadas con el presente reglamento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los copropietarios y tenedores deberán suministrar integral, oportuna y verazmente la información requerida para actualizar la matrícula. El ADMINISTRADOR bajo su dependencia y responsabilidad, llevará y mantendrá actualizadas las matrículas internas.

**ARTICULO 58. REGISTRO DE MATRICULA INTERNA:** En la oficina de la administración se llevará un libro o base de datos con su correspondiente registro impreso que contenga la matrícula individual de cada una de las unidades privadas en donde se hará su descripción física y se anotarán, a medida que se reciban pruebas de ellos, los datos sobre las siguientes pautas generales: 1. IDENTIDAD FÍSICA: Al abrirse la matrícula, cada propiedad se identificará por su nomenclatura interna, piso, área, coeficiente, nombre del respectivo establecimiento comercial, destinación específica y número de teléfono. 2. IDENTIDAD JURÍDICA: Nombre, NIT, dirección y teléfono del propietario y, si éste es persona jurídica, el nombre de su representante legal; título de propiedad por su número, fecha y notaría; número de Matrícula Inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y número de la cédula catastral. 3. TENENCIA: En caso de arrendamiento o comodato. todos los datos esenciales del documento público o privado en que conste el contrato; los nombres del arrendatario, del comodatario, del usufructuario, del fideicomitente o del fideicomisario, en sus casos. 4. REPRESENTANTES: 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 con sus 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, y todos los actos y contratos relacionados con la propiedad, posesión, tenencia y uso de cada unidad de propiedad privada. El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN reglamentará el contenido de las matrículas, así como la forma de su registro. En la matrícula interna deberá aparecer actualizada como mínimo la siguiente información: 1. La nomenclatura completa de cada bien privado. 2. Su ubicación, área, coeficiente de copropiedad, matrícula inmobiliaria, cédula catastral. 3. La identificación, cédula o NIT, dirección, teléfono, de su propietario y del tene-

dor a cualquier título, precisando la identificación de sus representantes o apoderados, así como de la persona a cargo del establecimiento que funcione en la respectiva unidad. 4. El título de propiedad, precisando el número y fecha de la escritura, la notaría donde se otorgó. 5. Las limitaciones, gravámenes y restricciones que soporte. 6. La precisión de los bienes comunes cuyo uso le haya sido concedido en exclusividad. 7. La destinación específica autorizada. 8. La identificación, tipología, destinación del respectivo establecimiento de comercio. 9. Las sanciones impuestas al propietario o tenedor.

**ARTICULO 59. INSCRIPCIÓN DE PROPIETARIOS:** Todos los propietarios de bienes privados deberán estar inscritos en la respectiva matrícula interna; para ser inscrito como propietario de una unidad privada, la personal natural o jurídica deberá presentar los siguientes documentos y / o informaciones: 1. Notificación al ADMINISTRADOR del cambio de propietario especificando los nombres, apellidos y cédulas del adquirente y del enajenante; si alguno de ellos es persona jurídica se deberá anexar certificado de existencia y representación. 2. Copia de la escritura de transferencia del dominio. 3. Certificado de libertad y tradición expedido dentro de los treinta días anteriores por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. 3. Limitaciones a la propiedad, si las hubiere 4. Dirección para notificaciones del adquirente. 5. Si la unidad pertenece a una pluralidad de propietarios, indicar quien asume la representación del bien privado. Cumplidas las anteriores formalidades el ADMINISTRADOR procederá a inscribir en el libro correspondiente al nuevo propietario. El propietario que arriende o ceda su unidad privada a título que no implique transferencia del dominio, deberá avisar por escrito a la Administración para inscribir al tercero.

### **CAPITULO III. OBRAS FÍSICAS EN LOS BIENES PRIVADOS.**

**ARTICULO 60. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:** La realización en las unidades privadas de obras tales como adecuaciones, modificaciones, integraciones, arreglos, remodelaciones, reformas requerirá previa autorización de las autoridades del CENTRO COMERCIAL DE SUBA; en su ejecución se deberá observar la presente normatividad que podrá ser complementada por el reglamento que para el efecto apruebe el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: 1. Los trabajos a desarrollar en los distintos locales se realizarán siempre del parámetro de la fachada hacia adentro, evitando deteriorar los pisos, los enchapes, las pinturas, los pasamanos, y los cielos de las zonas comunes. 2. Los trabajos se deberán efectuar en la época y horarios que determine el ADMINISTRADOR evitando que afecte a los copropietarios y usuarios del CENTRO COMERCIAL 3. El ingreso de materiales, equipos y obreros deberá cumplir con los horarios y condiciones que para el efecto establezca el CENTRO COMERCIAL DE SUBA. 4. Cada propietario o tenedor deberá hacer un cerramiento temporal de su unidad al inicio de sus labores. 5. Cualquier elemento dejado al interior de los locales es de absoluta responsabilidad del copropietario o tenedor del local. EL CENTRO COMERCIAL no se hará responsable por pérdidas o daños de los materiales, equipos, herramientas, muebles, vitrinas y mercancías que pertenezcan a los propietarios y / o poseedores de los locales. 6. Los escombros y residuos provenientes de las obras de adecuación no pueden almacenarse en sitio distinto al Local perteneciente a dicha adecuación y es responsabilidad de cada propietario y / o poseedor el desalojo oportuno de dichos residuos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La construcción de mejoras superfluas sobre bienes de uso común requiere el voto de las cuatro quintas (4/5) partes de la suma de los porcentajes de participación y coeficientes de gastos de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión de Asamblea General.

**ARTICULO 61. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS:** Mantener conservadas adecuadamente las unidades privadas es una obligación especial de los propietarios; en consecuencia las reparaciones de las unidades privadas necesarias para su adecuada utilización y conservación, o cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al CENTRO COMERCIAL, a los bienes que lo integran, a los copropietarios o usuarios del CENTRO COMERCIAL DE SUBA están a cargo de su respectivo dueño quien las deberá efectuar inmediatamente Si no las hiciere adecuada u oportunamente, se presumirá su culpa y deberán resarcir los daños que ocasione por su omisión o el de las personas

por las que debe responder, sin perjuicio de las sanciones que le imponga el CONSEJO y de que al persistir en su incumplimiento, el ADMINISTRADOR las realice con cargo al infractor.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que se presentaren reparaciones necesarias y urgentes el ADMINISTRADOR exigirá por escrito al propietario iniciar dentro de un plazo perentorio sus correspondientes trabajos con el fin de que en el menor tiempo posible vuelvan a la normalidad. Si no comenzaren oportunamente las reparaciones, podrá realizarlas el ADMINISTRADOR, y el propietario renuente deberá cancelar su valor dentro de los diez (10) días calendario siguientes al de la iniciación de los trabajos, el retardo en el pago generará intereses de mora.

**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.

**ARTICULO 62. RESPONSABILIDAD:** En relación con las obras reglamentadas en el presente CAPITULO, los copropietarios, en su recíproco beneficio aprueban: 1. La responsabilidad por la ejecución de las obras en unidades privadas corresponde al copropietario o copropietarios de los bienes en los que se realicen, quienes responderán solidariamente con el tenedor por los efectos que sus obras generen al CENTRO COMERCIAL DE SUBA; en consecuencia cualquier daño causado por un propietario, por sus trabajadores o contratistas a los bienes comunes del CENTRO COMERCIAL, a propiedades de terceros, o a personas será de su exclusiva responsabilidad, obligándose a resarcir los daños causados. 2. En la ejecución de las obras se deberá cumplir integralmente con la legislación y reglamentación vigente correspondiente. 3. Las obras no alteran la individualidad jurídica de los bienes privados. 4. Al efectuar las obras garantizarán la integridad y estabilidad del CENTRO COMERCIAL, la conservación de los bienes comunes, la seguridad del CENTRO COMERCIAL y de sus usuarios y copropietarios. 5. Los costos que se generen para la copropiedad asociados con el estudio de las solicitudes y con la realización de las obras estarán a cargo del copropietario. 6. 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.

**ARTICULO 63. VITRINISMO:** Con el objeto de asegurar la armonía general del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" mediante una presentación general compatible con las características arquitectónicas del edificio, la instalación y modificación de las fachadas y vitrinas integrantes de cada unidad privada requerirá autorización previa del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y se deberán sujetar a las normas del manual del Vitrinismo el cual tiene el carácter de reglamento interno; este manual se protocolizó con el reglamento de propiedad horizontal original y contiene normas técnicas que son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y usuarios de las unidades que componen el Centro Comercial.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las fachadas de cada unidad privada existentes al momento de aprobación de la presente adaptación se consideran autorizadas, su posterior modificación requiere de previa autorización del 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.

**ARTICULO 64. INSTALACIÓN DE AVISOS:** En las fachadas de los bienes privados se podrán instalar avisos distintivos de los negocios que en ellos se establezcan, de conformidad con lo establecido en el presente reglamento, con el manual de Vitrinismo y con la reglamentación que establezca el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN; se deberá tener en cuenta que: 1. El tamaño, estilo, proporción y localización del aviso de cada local, deben formar parte integral del diseño de la vitrina. 2. El diseño y medidas de los avisos deberán ser aprobados por el ADMINISTRADOR antes de su instalación; 3. No se permitirá que el aviso sobresalga del parámetro del local; 4. No se podrá autorizar el uso de material como telas, pendones, icopor, cartones o papeles. 5. No se podrán instalar avisos que contengan elementos que a juicio del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN generen confusión con respecto a avisos ya instalados. 6. No se podrá instalar avisos en las ventanas con vista hacia las áreas comunes o vías públicas.



**PARÁGRAFO PRIMERO:** 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.

**ARTICULO 65. INTEGRACIÓN DE LOCALES:** La integración física horizontal o vertical de dos o más locales contiguos podrá efectuarse si pertenecen a un mismo dueño, o si se acreditan las autorizaciones correspondientes de los propietarios; al efectuar la integración debe tenerse en cuenta que los muros que separan a los bienes privados tienen el carácter de comunes y medianeros, y pueden contener elementos comunes. En estos eventos, el interesado comunicará su propósito al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN acompañando la prueba de su calidad de dueño de las unidades respectivas, junto con los planos arquitectónicos correspondientes y la manifestación expresa de que asumirá la responsabilidad y los costos necesarios para garantizar la estabilidad de la estructura y la continuidad en la prestación de los servicios públicos de la comunidad. El CONSEJO confrontará el proyecto presentado con los planos y cálculos estructurales del CENTRO COMERCIAL y solicitará, a costa del interesado, los estudios técnicos que se requieran y que serán de obligatorio cumplimiento para el interesado al momento de realizar las obras. Queda entendido que mientras tales obras no alteren la cantidad e identificación de las unidades de dominio privado y mientras no afecten áreas comunes, no requieren modificación del Reglamento. Los locales comerciales unidos entre sí de conformidad con lo previsto en este artículo, se podrán volver a separar de acuerdo con su estado original, previa información a la administración y observando las disposiciones que este Reglamento dispone para la ejecución de obras.

**PARÁGRAFO:** 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.

**ARTICULO 66. INDIVISIBILIDAD DE LAS UNIDADES PRIVADAS:** Está prohibido la división jurídica y material de las unidades privadas de tal manera que se conformen unidades separadas, en las que puedan funcionar establecimientos independientes que desmiembren la unidad de cada local, con las excepciones especialmente establecidas en el párrafo del presente artículo, las cuales fueron establecidas en el artículo 34 del reglamento de propiedad horizontal original.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Quedan exceptuadas de la prohibición contenida en el presente artículo los cinemas y los locales de áreas mayores a cuatrocientos metros cuadrados (400.00 M<sup>2</sup>) siempre y cuando las unidades resultantes no queden con áreas inferiores a veinticuatro metros cuadrados (24.00 M<sup>2</sup>) en cada nivel, con frentes no menores a cuatro metros (4.00 mts. y corredores para circulaciones, cuando sean necesarias, de un mínimo de cuatro metros (4.00 mts), todo con sujeción a lo establecido en el Reglamento para la realización de obras.

**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.

#### **CAPITULO IV. CLASIFICACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS.**

**ARTICULO 67. TIPOLOGÍA DE UNIDADES PRIVADAS:** En aplicación del principio de la libre iniciativa empresarial y conforme a las características particulares de algunos bienes privados - tales como área, ubicación, usos específicos, convenios - los bienes de dominio particular integrantes del CENTRO COMERCIAL DE SUBA P.H. se clasifican convencionalmente en oficinas, Consultorios profesionales, depósitos y locales.

**ARTICULO 68. oficinas, Consultorios PROFESIONALES Y depósitos:** Son las unidades privadas construidas para ser utilizadas en actividades autorizadas en CENTRO SUBA que no requieran la instalación de un establecimiento de comercio destinado a la comercialización minorista de bienes; su denominación está indicada en el artículo 90 del reglamento de propiedad horizontal original.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las oficinas se destinan a la realización de actividades administrativas o inherentes a profesiones liberales o prestación de servicios. En consecuencia, se pueden instalar,

entre otras, oficinas de abogados, arquitectos, contadores, ingenieros, inmobiliarias, agencias de seguros.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los Consultorios están destinados a la prestación de servicios inherentes a las ciencias de la salud, tales como medicina, laboratorios clínicos, odontología.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Los depósitos están destinados al almacenamiento de bienes, productos perecederos y no perecederos e insumos bajo la exclusiva y directa responsabilidad de su propietario, para lo cual deberán cumplir con las normas técnicas sanitarias, evitando la contaminación.

**PARÁGRAFO CUARTO:** 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.

**ARTICULO 69. LOCALES:** Son las unidades privadas construidas para la operación de establecimientos de comercio, de venta minorista, con atención al público. En el CENTRO COMERCIAL DE SUBA se clasifican en locales comunes y en locales de regímenes especiales.

**ARTICULO 70. LOCALES DE REGÍMENES ESPECIALES:** Son aquellos locales destinados al funcionamiento de determinados tipos de establecimientos los cuales por sus particulares características - tales como tamaño, ubicación, potencial flujo de visitantes, destinación, ubicación sectorizada y / o acuerdos celebrados con el PROPIETARIO INICIAL - cuentan con unas normas especiales, convenidas para propiciar su funcionamiento organizado, su integración armónica con el edificio y con las otras unidades privadas, la viabilidad y desarrollo del edificio y un tráfico adecuado de visitantes al CENTRO COMERCIAL, según el ARTICULO 56 del reglamento original. Cuentan con regímenes especiales: 1. Las salas de cine; 2. Los locales de comidas rápidas, es decir los enumerados del 8-000 al 8-007, del 7-001 al 7-003, del 7-005 al 7-012, del 12-001 al 12-009, y del 11-001 al 11-005. 3. Los LOCALES PLAZA CAFÉ identificados con los números 13-101 Y 14-101, del nivel 3.40. 4. El LOCAL 12-010. 5. Los LOCALES 16-001 y 16-101.

**ARTICULO 71. NORMAS DE LOS LOCALES CON REGÍMENES ESPECIALES:** Para efectos de darle a la Propiedad Horizontal un mayor atractivo comercial que redunde en beneficio de sus propietarios y usuarios del CENTRO COMERCIAL se previó un conjunto de regulaciones especiales y adicionales en relación con algunas unidades privadas, que implican derechos de uso especial o exclusivo de ciertas áreas comunes, así como el señalamiento de prerrogativas y obligaciones excepcionales, a saber: 1. **CINES CON RESTAURANTE:** Los LOCALES 15-101 y 15-101A, deberán destinarse al funcionamiento de SALAS DE CINE CON RESTAURANTE y cumplir con las siguientes reglas especiales: PRIMERA. I: Estos locales, mientras estén destinados a salas de cine con restaurante, no están obligados a contribuir con los gastos de publicidad del Centro Comercial de Suba "CENTRO SUBA". SEGUNDA Las salas de cine gozarán del derecho a colocar bajo su cuenta y riesgo, sin que deba pagar contraprestación alguna al Centro Comercial, carteleras para promocionar sus espectáculos en la fachada de la esquina de la entrada de la Calle 140 con la Carrera 92 A dentro de la parte de la fachada que se demarcará previamente. Estas carteleras deberán tener las dimensiones y el diseño que previamente apruebe el Consejo del Centro Comercial de Suba "Centro suba" en concordancia con las autoridades Distritales y Nacionales que los regulen. Igualmente, podrá instalar el logo símbolo del propietario de las salas de cine en el mismo sitio ocupando un área máxima de cuatro metros cuadrados (4.00 M2) TERCERA: Dichos locales deberán conservar su destinación arriba señalada, por un término mínimo de cinco (5) años contados a partir del primero (1o.) de septiembre de 1.994 y no podrán ser subdivididos funcionalmente con el propósito de propiciar la existencia de negocios diferentes a salas de cine con restaurante. Transcurridos los cinco (5) años, se podrá por una primera vez variar el uso específico de estos inmuebles sin necesidad de efectuar los trámites señalados en este reglamento, pero cualquier cambio posterior deberá hacerse con arreglo a lo dicho en tal estatuto. La violación a la presente disposición, le otorgará derecho al CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" para tomar las siguientes medidas y acciones, previa determinación de la infracción mediante inspección judicial que se practicará con citación del propietario o propietarios del respectivo Local y del representante legal del establecimiento comercial que funcione en ese inmueble: 1. La imposición de sanciones en privación de servicios con arreglo a lo dispuesto por este Reglamento de Administración

de la Propiedad Horizontal y la Ley, sin que por ello pueda aducir el infractor ninguna clase de perjuicio.2 La persona jurídica CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" podrá entablar acción ejecutiva por obligación de hacer por la indemnización de los correspondientes perjuicios, contra los propietarios de tales inmuebles y/o contra sus causahabientes a cualquier título, lo mismo que contra los propietarios de los nuevos establecimientos, para que retiren las divisiones y restituyan la unidad física y funcional del inmueble, junto con el pago de los perjuicios que el demandante estimare bajo juramento, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 495 y 500 al 507 del C. de Pr. Civil y demás normas pertinentes.3.Igualmente, y en adición a las acciones arriba indicadas y sin perjuicio de éstas, los infractores deberán pagar al CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" a manera de simple pena por el incumplimiento, multas sucesivas equivalentes a la quinta parte (1 /5) de la cuota mensual que con base en el coeficiente de gastos tenga asignada el inmueble en el presente Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal, por cada mes o fracción en que la violación perdure. Estas multas serán exigibles desde la fecha en que se determine la violación y por todo el tiempo en que ésta persista, y podrán ser cobradas ejecutivamente mediante la presentación de la actuación de la inspección judicial mencionada, junto con la copia de la escritura pública en la que conste la adquisición del mencionado inmueble por parte de los demandados. CUARTA: Cualquier modificación que afecte las prerrogativas que el Reglamento de Propiedad Horizontal consagra a los locales de los cinemas mientras su uso comercial sea el de salas de cine, requerirá de la aceptación o aprobación de sus propietarios. 2. **COMIDAS RÁPIDAS:** Los Locales enumerados del 8-000 al 8-007, los Locales enumerados del 7-001 al 7-003, del 7-005 al 7-012, los locales enumerados del 12-001 al 12-009, y los Locales enumerados del 11-001 al 11-005, de propiedad privada localizados en el Nivel - 1.02 y - 1.70 del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA", por un término inicial de treinta (30) años, contados a partir de la fecha de inauguración, quedan destinadas exclusivamente al funcionamiento de establecimientos comerciales que tengan por objeto los negocios de preparación de alimentos. El Local 16001 como uso complementario a su actividad comercial también podrá expender comidas. Estos Locales gozan y se sujetan a los siguientes derechos, obligaciones y condiciones especiales: **PRIMERA:** Los establecimientos que se instalen en ellos, podrán usar el área común adyacente a las fachadas de sus respectivos locales, según se indica específicamente en los planos que se protocolizan. Por tratarse de un derecho de uso exclusivo sobre un área común del Centro Comercial, el uso de esta es inherente e indivisible a la propiedad de dichos locales y está condicionada a la destinación de estos arriba descrita. - **SEGUNDA:** Así mismo, tendrán derecho a usar el mobiliario de propiedad común que para el servicio de mesa ha instalado inicialmente el Centro Comercial de Suba "CENTRO SUBA" para asegurar la armonía y uniformidad en la decoración de dicha zona. En caso de reposición del mobiliario se hará por cuenta de las unidades privadas y estarán bajo control y dirección de la Administración. No se podrán preparar o procesar alimentos de ningún género en dicha área común, la que deberá mantenerse en perfecto estado de limpieza.- **TERCERA:** Los propietarios de los locales a que se refiere la presente regulación, deberán suministrar el manejo de la limpieza, vigilancia y conservación del área y mobiliario de su correspondiente zona de influencia, de conformidad con las pautas que les determine el Consejo Directivo en el Reglamento de Administración de la propiedad Horizontal que para el efecto se adopte, con la supervisión del Administrador del Centro Comercial de Suba "CENTRO SUBA".- **CUARTA:** En consecuencia, al tenor de los Artículos 1.536, 1.544 y 1.545, del Código Civil, este derecho de uso de la mencionada zona común queda sometido a condición resolutoria en el evento de que se cambie la destinación del Local a establecimiento comercial distinto a venta de alimentos o en el caso de que se permita la explotación de dicho uso exclusivo a terceros ajenos al respectivo establecimiento. Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse el área mencionada, a la persona jurídica CENTRO COMERCIAL SUBA "CENTRO SUBA" junto, con los frutos percibidos desde la fecha del cumplimiento de la condición hasta el día de la restitución, los cuales se determinarán por el equivalente al valor comercial del arrendamiento que por la misma cantidad de metros cuadrados tenga, en la fecha de su causación, un Local de características similares en la misma 3: **PLAZAS CAFÉ:** Con el propósito de facilitar el aseo general y manejo ambiental del CENTRO COMERCIAL y en atención a las necesidades inherentes al suministro de servicios públicos, ventilación y extracción de olores en los Locales 13-101 y 14-101 el nivel 3.40, podrán funcionar establecimientos destinados a expendio de comidas livianas de cafetería, heladería, Pizzería, salón de onces u otro uso que sea aprobado por la Asamblea. Los propietarios de tales establecimientos

deberán proveer sus propios equipos de extracción de olores y además mantener en perfecto estado de limpieza tanto las áreas privadas como las áreas comunes adyacentes y adoptar, por su cuenta y riesgo, las medidas sanitarias y técnicas pertinentes para esta clase de comercio. Si no lo hicieren el CENTRO COMERCIAL DE SUBA podrá, sin perjuicio de las acciones legales procedentes, ejecutarlas por su cuenta y exigir el reembolso de los dineros gastados por dicho concepto. El propietario será responsable hasta de su culpa leve, que en todos los casos se presume, por cualquier daño que resulte por su acción u omisión sobre lo dispuesto en la presente norma. El CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" deberá adelantar las acciones legales procedentes contra los infractores a las presentes disposiciones, sin perjuicio de las multas y sanciones establecidas en este Reglamento. 4: **JUEGOS ELECTROMECAÑICOS:** Por razones inherentes al manejo ambiental, aseo e índices de ruido en el CENTRO COMERCIAL y en atención a las necesidades inherentes al suministro de fuerza eléctrica y ventilación, en principio, únicamente podrá funcionar un solo establecimiento destinado a juegos electromecánicos y para tal efecto se destina exclusivamente el Local12-010 situado en el nivel - 1.02 y - 1.70 del CENTRO COMERCIAL, salvo que el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN autorice a otros locales y que se cuente con el consentimiento del propietario del LOCAL12-010, lo cual, al momento de efectuarse la presente adaptación sucedió, con el LOCAL14-101. Esta exclusividad no incluye juegos electrónicos. Los propietarios de estos locales deberán mantener en perfecto estado de limpieza tanto las áreas privadas como las áreas comunes adyacentes y adoptar, por su cuenta y riesgo, las medidas sanitarias y técnicas pertinentes, y las medidas tendientes a garantizar la seguridad de los usuarios y espectadores. Si no lo hiciere, el CENTRO COMERCIAL DE SUBA podrá, sin perjuicio de las acciones legales procedentes, ejecutarlas por su cuenta y exigir el reembolso de los dineros gastados por dicho concepto. El propietario, será responsable hasta de su culpa leve, que en todos los casos se presume, por cualquier daño que resulte tanto a los usuarios y espectadores como a los bienes de la propiedad horizontal, por su acción u omisión sobre lo dispuesto en la presente norma. Estos destinos en áreas privadas y/o comunes será de carácter obligatorio contar con una póliza vigente por Responsabilidad Civil Extracontractual a favor de terceros y de la copropiedad. El CENTRO COMERCIAL DE SUBA podrá adelantar las acciones legales procedentes contra los infractores a las presentes disposiciones, sin perjuicio de las multas y sanciones establecidas en el Reglamento. **PARÁGRAFO:** Para la instalación en zonas comunes de otros juegos electromecánicos para niños, similares a los que estén funcionando en las citadas unidades privadas, su propietario tendrá la primera opción para su explotación económica, conforme a las pautas establecidas por el CONSEJO y al contrato que acuerde con el CENTRO COMERCIAL para lo tendrá un término de un (1) mes, contado a partir de la fecha en que el CENTRO COMERCIAL le comunique que puede ejercer su opción, quien deberá manifestar dentro del mismo término, si los instala o no. Vencido este plazo el CENTRO COMERCIAL podrá libremente instalarlos o darlos en concesión o arriendo a un tercero que preferentemente deberá ser copropietario del Centro Comercial. 5. **SUPERMERCADO:** En el Centro Comercial solo podrá funcionar un Supermercado. 6. **GRAN ALMACÉN:** Los locales 16-001 y 16-101 se construyeron para el funcionamiento de un Gran Almacén por departamentos, con supermercado; el cual – además de la asignación de bienes comunes de uso exclusivo – dispondrá de 1. Un espacio para levantar una aguja y colocar en ella un aviso de imagen corporativa localizado junto a la rampa vehicular que comunica los niveles de parqueo entrando por la carrera 92 A. 2 – cumpliendo con las normas distritales y o Nacionales -. En el contorno del cuarto de máquinas del montacargas de un espacio para colocar aviso de imagen corporativa, cumpliendo con las normas estatales vigentes. 3. un espacio en el cuarto de plantas del Centro comercial para la instalación y funcionamiento de una planta eléctrica de emergencia para su uso exclusivo para dicha instalación deberá observarse las normas técnicas, seguridad, vibración acústicas y ventilación. 4. El Consejo regulará las compensaciones económicas a que haya lugar

**PARÁGRAFO GENERAL:** 1. Los establecimientos autorizados para extender sus horarios de funcionamiento para trabajar en las noches tiempo adicional a los horarios generales del Centro Comercial, son los establecimientos de comidas rápidas, las cafeterías de las Plazas Café, los restaurantes, las salas de cine, almacén Ancla, Unifábricas, Bingo, casinos y los demás que con previa autorización del Consejo de Administración sean autorizados. Corresponde al Consejo Directivo reglamentar estos horarios y analizar el concepto costo beneficio para establecer que deberán

pagar los señalados establecidos para cubrir los gastos de administración, vigilancia y servicios públicos causados durante el mencionado horario nocturno. **2.** El mantenimiento y aseo de todas las áreas comunes de uso exclusivo existentes en el Centro Comercial de Suba "CENTRO SUBA" PROPIEDAD HORIZONTAL corresponde a los propietarios de las unidades de dominio privado que tengan asignado el respectivo uso exclusivo, salvo cuando se trate de la impermeabilización o de fallas estructurales, los cuales estarán a cargo de la persona jurídica del Centro Comercial. **3.** el permiso y la instalación de cualquier aviso o valla, deberá cumplir con lo establecido por las autoridades del Centro Comercial y de las autoridades Distritales y/o Nacionales, siendo de pleno y/o exclusiva responsabilidad del propietario u ocupante.

**ARTICULO 72. LOCALES DESTINADOS AL EXPENDIO DE ALIMENTOS:** Los locales en los cuales operen negocios cuya actividad es la preparación, cocción y expendio de alimentos, funcionarán bajo las siguientes normas: **1.** Cada unidad privada deberá instalar a su cargo y mantener en funcionamiento bajo su estricta responsabilidad, trampas en los desagües y en la extracción de humos y grasas, mantener funcionando los dispositivos de seguridad y evacuación de humos que técnicamente se recomienden, previo estudio, diagnóstico y análisis de entidades de reconocida capacidad técnica. **2.** Para el perfecto funcionamiento del sistema de tratamiento de aguas residuales cada Local debe contar en sus lavaplatos con una canastilla de control de sólidos y en ningún caso se permitirá el uso de trituradoras o de algún equipo que reemplace esta función. **3.** La instalación y montaje de los equipos que requieran los locales tales como los de refrigeración, cocción, extracción, ventilación, extinción del fuego y utilización del gas y de energía eléctrica deberán ser aprobados por el ADMINISTRADOR y requerirán concepto favorable de las empresas de servicios públicos para garantizar la seguridad de las redes. **4.** Para el diseño e instalación de extractores, ventiladores de estufas, hornos, parrillas o similares se requiere la presentación de los proyectos técnicos ante el ADMINISTRADOR para aprobar y coordinar la localización e instalación de estos equipos. En todo caso los establecimientos de comida deberán adoptar las medidas necesarias para evitar la contaminación por olores y humos que afecte a las unidades localizadas en los niveles superiores. **5.** Para lograr y garantizar la uniformidad del CENTRO COMERCIAL sus avisos se deben instalar desde el eje del dintel hacia el interior del Local y bajo este; para la instalación del aviso y vitrina, también se debe contar con la aprobación de la Administración del CENTRO COMERCIAL. **6.** Deberán usar en forma exclusiva las zonas de descargue señalados para este fin. **6.** Los que tengan servicio a domicilio, mediante motocicletas o similares deben utilizar el sitio de parqueo que el ADMINISTRADOR determine. **7.** Para que el servicio en el área de comidas sea organizado, ordenado y eficiente y especialmente para la comodidad de los clientes en su operación los establecimientos ubicados en tales locales deberán cumplir con las siguientes disposiciones: **a.** Usarán de manera exclusiva el área común destinada para dicha actividad y queda prohibido colocar mesas, asientos, avisos o cualquier otro elemento que dificulte el desplazamiento de personas o equipos, por las áreas previstas para ello; **b.** Las bandejas que utilicen en zonas comunes serán de propiedad de cada establecimiento y no podrán contener publicidad, lista de precios o menús; **c.** Los materiales con los que se elaboren los tableros de menús deberán ser aprobados por el ADMINISTRADOR y se instalarán tras la línea de parámetro, en ningún caso se deben instalar en las zonas comunes o de circulación; **d.** No podrán colocar avisos, pendones o cualquier otro elemento de publicidad por fuera de los locales y, en ningún caso, pueden colocarse en las zonas comunes o en los muros, o columnas; **e.** No podrán utilizar las mesas, ni el área de propiedad común, para exhibir muestras, instalar exhibidores de platos, productos o licores, ni para efectuar degustaciones; **f.** La música ambiental en la zona común será controlada por el CENTRO COMERCIAL, en consecuencia, los establecimientos que usen equipos o aparatos de sonido, altoparlantes, Rockola o similares, lo efectuarán como sonido interno de los mismos y deberán controlar los volúmenes y tomar las medidas para que su sonido no afecte a los locales colindantes, ni a las zonas comunes; **g.** Todos los negocios deberán fumigar por lo menos una vez al mes y adecuarse a los programas de fumigaciones que desarrolle el CENTRO COMERCIAL para la erradicación y control de plagas; **h.** Cada unidad privada deberá tomar las medidas de prevención de fuegos e implementación de extintores privados, colocados en lugar visible y de fácil acceso los que deberán permanecer en estado de utilización. Adicional, cada negocio deberá mantener vigente una póliza de seguro que garantice la protección de personas y bienes, en caso de incendio, por el monto mínimo que anualmente establezca la ASAMBLEA o en su defecto el CONSEJO DE

ADMINISTRACIÓN; **i.** Deberán mantener actualizada la documentación sobre salubridad, bomberos, derechos de autor y demás aspectos que exijan las leyes o reglamentos específicamente para la manipulación y preparación de alimentos; **j.** Todos los negocios del sector deberán abstenerse de comercializar, expender a cualquier título, usar o permitir el consumo de sustancias prohibidas por las leyes; **k.** Deberán tomar los pedidos y cobrar los consumos dentro del área privada del respectivo local; **l.** No podrán utilizar medio alguno para abordar a las personas que transitan por las áreas comunes, para capturar, inducir, conducir o constreñir potenciales clientes, en detrimento de la libre elección del establecimiento en el que se pretende adquirir el servicio; **m.** Deberán registrar a los empleados que laboren en éstos, personal que deberá permanecer debidamente presentado y uniformado, e igualmente deberá mantener excelentes niveles de cordialidad, armonía, respeto y colaboración con los demás servidores tanto del área como del Centro Comercial. En caso de conflicto entre una persona adscrita a estos establecimientos, con otros dependientes, usuarios del CENTRO COMERCIAL, con personal o autoridades de la copropiedad, a solicitud de la Administración, el establecimiento deberá sustituirlo inmediatamente; mediante los procedimientos, mecanismos o medios que resulten necesarios – retirarlo inmediatamente de las áreas comunes. **n.** No podrán ubicar ni utilizar personas en calidad de meseros para el servicio a la mesa y/o promocionar su negocio en el área común de esta zona.

**PARÁGRAFO:** 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 73. MODULO DE CONTRIBUCIÓN PUBLICIDAD Y MERCADEO:** Para efectos de aprobación del presupuesto de Publicidad y Mercadeo como expensa necesaria sectorizada se aplicará la tabla II de coeficientes que para su efecto los locales que le financia serán exclusivo el beneficio de la Publicidad Y Mercadeo.

#### **CAPITULO V. DESTINACIONES ESPECIFICAS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS.**

**ARTICULO 74. OBJETO:** Teniendo en cuenta la naturaleza y destinación del CENTRO COMERCIAL DE SUBA y la de los bienes privados que lo integran y en desarrollo de los principios que orientan la propiedad horizontal, especialmente de la libre iniciativa empresarial dentro de los límites del bien común y dentro de los principios de la armonía, la convivencia pacífica, se establecen las normas del presente capítulo con el objeto de propiciar el funcionamiento y el desarrollo comercial armónico y organizados del CENTRO COMERCIAL DE SUBA.

**ARTICULO 75. DESTINACIÓN ESPECIFICA:** Conforme a la naturaleza y a la destinación genérica del CENTRO COMERCIAL DE SUBA, todas las unidades privadas tienen fines esencialmente comerciales o profesionales, según el caso, y deben destinarse, según su ubicación y tipología, de manera específica y exclusiva a ser usadas - como parte integrante de establecimientos de comercio u oficinas profesionales - en determinadas actividades mercantiles y profesionales, mediante la operación organizada y permanente de establecimientos de comercio, oficinas profesionales e institucionales y Consultorios abiertos al público.

**ARTICULO 76. ACTIVIDADES AUTORIZADAS:** Los bienes privados sólo podrán destinarse al desarrollo de las actividades comerciales y profesionales autorizadas en el CENTRO COMERCIAL DE SUBA, mediante la instalación y operación estable de un establecimiento de comercio, oficina o Consultorio, abierto al público. En consecuencia, no podrán destinarse a: 1. Vivienda temporal o permanente; 2. Actividades industriales; 3. Usos contrarios a la seguridad, el orden, la moral, y las buenas costumbres, ni afines prohibidos por la ley o por las autoridades; 4. Actividades mercantiles o profesionales que hayan sido previamente prohibidas por la asamblea de propietarios, o limitadas por ésta en su número. 5. A la instalación de establecimientos por períodos inferiores a seis meses.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La limitación numérica de determinadas actividades comerciales puede estar referida al número o porcentaje de unidades privadas, a un porcentaje o sumatoria de áreas o de coeficientes; puede establecerse permanente o transitoriamente, para todo el CENTRO COMERCIAL o de manera zonal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** De acuerdo con lo establecido en el reglamento original, en el CENTRO COMERCIAL solo podrá funcionar un Gran Almacén

**PARÁGRAFO TERCERO:** De acuerdo a lo establecido en el reglamento original, los LOCALES del 8-000 al 8-007, del 7-001 al 7-003, del 7-005 al 7-012, del 12-001 al 12-009, y del 11-001 al 11-005, localizados en el Nivel - 1.02 y - 1.70, por un término inicial de treinta (30) años, contados a partir de la fecha de inauguración, quedan destinados exclusivamente al funcionamiento de establecimientos comerciales que tengan por objeto los negocios de preparación de alimentos con servicio de mesa. En el evento en que se apruebe por la Asamblea la construcción de una plazuela de comidas se deberá contemplar el cambio de uso de estos locales, entendiéndose derogado el termino anterior. El LOCAL16-001 podrá destinarse total o parcialmente al expendio de comidas.

**PARÁGRAFO CUARTO:** 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.

**ARTICULO 77. DESTINACIÓN ESPECIFICA ACTUAL:** Se entienden autorizadas las destinaciones contempladas en la escritura mediante la cual el PROPIETARIO INICIAL transfirió el dominio de las unidades privadas y las destinaciones específicas que se están dando a cada unidad privada conforme a las actividades comerciales que efectivamente se estén desarrollando en estas al momento de aprobarse la presente modificación, o que fueron aprobadas por la ASAMBLEA o el CONSEJO, antes de la aprobación de la presente modificación. Para los locales desocupados en esa fecha su uso será aprobado conforme a lo que determine el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN cuando se busque un uso diferente al establecido en la escritura inicial.

**PARÁGRAFO:** Aprobada la presente modificación el ADMINISTRADOR elaborará un listado de los usos específicos actuales se someterá a la aprobación del Consejo con el cual se actualizarán las matrículas internas de las unidades privadas.

**ARTICULO 78. PROCEDIMIENTO PARA EL CAMBIO DE DESTINACIÓN Y USO:** A partir de la aprobación de la presente modificación los cambios de usos específicos se sujetarán al siguiente procedimiento y/o al que establezca el Reglamento Interno de usos y destinos: **1.** El copropietario que deseen cambiar la naturaleza, características o tipo de negocio establecido en su Local solicitará motivadamente al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN el respectivo permiso. **2.** La solicitud deberá indicar la naturaleza del nuevo uso y la fecha a partir de la cual se proyecta el cambio. **3.** El CONSEJO podrá solicitar la información complementaria que considere necesaria. **4.** El CONSEJO deberá decidir motivadamente la solicitud dentro de los dos (2) meses siguientes a la presentación de la solicitud. Pasado este plazo sin recibir respuesta del CONSEJO se entenderá aprobada. **5.** La aprobación del cambio requerirá el voto favorable de la mayoría de los miembros del CONSEJO. **6.** Cuando el CONSEJO estime inconveniente autorizar un cambio que no corresponda a los usos prohibidos o cuando exista duda sobre la aplicación de una prohibición, podrá aplazar la autorización y Consultar a la ASAMBLEA, a costa del solicitante. **7.** Las decisiones del CONSEJO que aprueben el cambio, son definitivas; en consecuencia, contra ellas no procede ningún recurso. En caso de ser negada la solicitud, se podrá solicitar su reconsideración a la ASAMBLEA, evento en el cual el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN convocará a una asamblea extraordinaria o Consultará por escrito a los propietarios, los costos de la asamblea o de la Consulta estarán a cargo del peticionario. **8.** Si el cambio es aprobado, el administrador deberá expedir una certificación en tal sentido, de la cual se dejará constancia en la matrícula interna.

**PARÁGRAFO:** El cambio de uso 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 Reglamento.

**ARTICULO 79. APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS Y CUMPLIMIENTO DE HORARIOS:** Quienes adquieran o posean a cualquier título locales comerciales dentro del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA", tienen la obligación de explotarlos comercialmente. En consecuencia, no podrán mantenerlos vacíos ni podrán abstenerse de abrir sus establecimientos al público, por cuanto esta omisión causa perjuicios a los demás comerciantes y propietarios de uni-

dades privadas. En el evento de que transcurra un período de noventa (90) días calendario durante el cual permanezca vacío un Local o cerrado el establecimiento respectivo el CONSEJO podrá imponer las sanciones establecidas en el presente reglamento.

**PARÁGRAFO:** Para los establecimientos de entidades financieras y los de cualquiera otra actividad que requiera autorización especial, sus horarios de funcionamiento serán los que para ellos señalen las autoridades competentes.

**ARTICULO 80. HORARIO ADICIONALES NOCTURNOS:** Los establecimientos de comidas rápidas, las cafeterías de las Plazas Café, los locales de comidas, almacenes ancla, las salas de cine, casinos, bingos, establecimientos de recreación o juego de azar y los demás locales o establecimientos que con previa autorización del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN sean autorizados, podrán extender sus horarios de funcionamiento y operar en las noches tiempo adicional a los horarios generales del CENTRO COMERCIAL. Corresponde al CONSEJO reglamentar estos horarios y analizando el concepto costo-beneficio para establecer los sobrecostos que deberán pagar los beneficiarios, para cubrir los gastos de administración, vigilancia y servicios públicos causados durante el mencionado horario adicional.

## **TITULO V. PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS.**

### **CAPITULO I. GENERALIDADES.**

**ARTICULO 81. DEFINICIÓN:** Los propietarios de bienes privados - denominados también en este estatuto como “copropietarios” – son las personas naturales o jurídicas que acrediten con el respectivo certificado de tradición y libertad la titularidad del dominio de una o varias unidades privadas.

**PARÁGRAFO:** Los derechos y obligaciones de un propietario de varias unidades se ejercerán independientemente por cada una de ellas.

**ARTICULO 82. TITULARIDAD PLURAL:** Si un bien privado pertenece a varias personas, éstas responderán solidariamente por los deberes y obligaciones inherentes a su unidad privada. Deberán designar por escrito un representante común y único para que los represente ante la copropiedad.

**ARTICULO 83. solidaridad:** Cada propietario de una unidad privada es solidariamente responsable de los actos u omisiones de las personas a quienes les diere en cualquier forma la tenencia del bien privado, de los usuarios y ocupantes a cualquier título en forma permanente o transitoria y con sus vinculados de los daños y perjuicios que estas personas ocasionaren con su conducta u omisiones al CENTRO COMERCIAL, a las demás unidades, a sus ocupantes o a terceros. Cualquiera que sean los contratos o compromisos particulares que los propietarios de los bienes privados celebren con terceras personas, respecto a sus unidades privadas, no variará la responsabilidad que el titular del dominio tiene con la propiedad, ni las solidaridades establecidas por la ley o el reglamento de propiedad horizontal.

### **CAPITULO II. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.**

**ARTICULO 84 OBJETO:** Las normas del presente capítulo se establecen con el objeto de propiciar el funcionamiento y desarrollo armónicos y organizados del CENTRO COMERCIAL DE SUBA “CENTRO SUBA” PROPIEDAD HORIZONTAL. Se fundamentan en la naturaleza y destinación del edificio y de los bienes privados que lo integran y en los principios que orientan la propiedad horizontal, especialmente la libre iniciativa empresarial dentro de los límites del bien común. Es entendido que todo lo prescrito para los propietarios en lo relativo a obligaciones, responsabilidades, prohibiciones y / o reglas sobre el uso de los bienes privados o comunes y acerca de la administración de la propiedad horizontal son aplicables también a quienes a cualquier título ocuparen las unidades privadas.



**PARÁGRAFO:**” La autorización a un copropietario del uso de un beneficio de carácter no general requerirá que el propietario de la unidad privada este a paz y salvo por todo concepto con la copropiedad”.

**ARTICULO 85. DERECHOS:** Los copropietarios tendrán los derechos señalados por la ley y el presente estatuto; en su ejercicio deberán tener en cuenta las limitaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todo copropietario actual y sus sucesores a cualquier título en el dominio podrán bajo su responsabilidad y riesgo enajenar, limitar, gravar, usufructuar, utilizar o explotar sus bienes de dominio exclusivo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Al enajenar, limitar o gravar los bienes de dominio exclusivo no se necesita el consentimiento de los de más propietarios, pero se deberá respetar las disposiciones de la ley, del reglamento de propiedad horizontal.

**ARTICULO 86. DERECHOS ESPECIALES:** Son derechos especiales surgidos del régimen de propiedad horizontal los siguientes: 1. Presentar por escrito solicitudes respetuosas y fundamentadas a las autoridades del CENTRO COMERCIAL DE SUBA. 2. Solicitar motivadamente la imposición de sanciones a las personas que violen la ley o el reglamento de propiedad horizontal. 3. Solicitar a las autoridades del CENTRO COMERCIAL que adopten las providencias necesarias para hacer cesar cualquier acto o hecho que perturbe el ejercicio legítimo de sus derechos Inspeccionar la actividad el Ejercer. 4. Inspeccionar los documentos del CENTRO COMERCIAL en la época y forma que establezca el reglamento de propiedad horizontal. 4. Participar con voz y voto en la Asamblea de propietarios. 5. Postularse para integrar los órganos de dirección y administración. 6. Utilizar responsablemente los bienes y servicios comunes. **PARÁGRAFO:** Toda queja, observación, denuncia, o solicitud, para poder ser considerada por las autoridades del CENTRO COMERCIAL, deberá presentarse ante la asamblea, el consejo, el revisor fiscal o el administrador de manera directa y motivada y suscrita por firma responsable del respectivo propietario.

**ARTICULO 87. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS ocupantes y tenedores DE BIENES PRIVADOS:** Los propietarios de los bienes de dominio exclusivo, sus ocupantes y tenedores a cualquier título deberán cumplir las siguientes obligaciones especiales: 1. Dar cumplimiento estricto y oportuno al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, a los reglamentos internos específicos que apruebe la ASAMBLEA, o el CONSEJO, y a las decisiones adoptadas por la ASAMBLEA, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y el ADMINISTRADOR según el caso; 2. Responder solidariamente ante la persona jurídica de la propiedad horizontal por los daños y perjuicios que ocasionen al CENTRO COMERCIAL, a otros copropietarios, tenedores, o a terceros; 3. Ejercitar su derecho de dominio dentro de un responsable, cívico, pacífico y funcional concepto de las relaciones vecinales de convivencia y de respeto a la dignidad humana, aceptando y observando los deberes y las restricciones que impone, expresa o tácitamente, el régimen de propiedad horizontal; 4. Abstenerse de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del CENTRO COMERCIAL, que produzca ruidos, molestias o que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o que afecten la salud pública. 5. Cumplir con las regulaciones sobre niveles de sonido, sanidad, emisión de olores, servicios públicos domiciliarios establecidos por las autoridades competentes y / o del CENTRO COMERCIAL DE SUBA; los locales en los que funcionen negocios que generen olores y / o humos o vapores, deben instalar suficientes equipos de extracción y purificación técnicamente elaborados por especialistas. Los planos del diseño y especificaciones técnicas de estos equipos, deberán someterse a la previa aprobación del ADMINISTRADOR; 6. Utilizar los bienes y servicios comunes de conformidad con su naturaleza y destino normal y sin perturbar el uso legítimo de los demás, observando el máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de tales bienes; 7. Contribuir a las expensas aprobadas por la ASAMBLEA de acuerdo con el coeficiente de copropiedad, el módulo de contribución y en la forma y términos que se establecen en éste reglamento; 8. Asistir puntualmente a las citaciones que le haga el CONSEJO o el ADMINISTRADOR; 9. Asistir a las Asambleas de Propietarios; 10. Cumplir con las decisiones adoptadas por el Consejo en materia sancionatoria; 11. Permitir la entrada a su unidad de dominio privado al ADMINISTRADOR o al personal designado por él, para efectos del cumplimiento del REGLAMENTO, de las funciones que le competen, especialmente en lo referente a vigilancia de

usos, seguridad y trabajos de interés común, o para realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes o de los demás bienes privados; 12. Obtener permiso de las autoridades del CENTRO COMERCIAL DE SUBA para realizar obras físicas en su unidad; 13. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se pueda causar perjuicios a los demás bienes privados o comunes o a los ocupantes de la edificación; 14. Reconstruir su Local en el caso de destrucción total o parcial; 15. Tomar pólizas de seguro de responsabilidad civil extracontractual que garantice el pago de los perjuicios que se puedan ocasionar a terceros en el evento de obras de reparación y adecuación en sus unidades privadas, en la cuantía que para el efecto determine el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN; 16. Mantener vigentes pólizas de seguro que amparen su unidad privada por los riesgos de incendio y terremoto y que garanticen su reconstrucción total, cuando estas no se incluyan dentro de las pólizas que adquiera CENTRO COMERCIAL DE SUBA; 17. Mantener su propiedad exclusiva en debido estado de aseo e higiene y en normales condiciones de seguridad; 18. Solicitar autorización al ADMINISTRADOR para el ingreso o permanencia de personas por fuera de los horarios normales; 19. Al finalizar las actividades diarias asegurar convenientemente los accesos al bien privado; 20. Dar a las unidades privadas, en su totalidad, la destinación específica señalada en el Reglamento, con los usos y restricciones indicadas en este; 21. Mantener en funcionamiento en su unidad privada un establecimiento de comercio, abierto al público, cumpliendo con los horarios aprobados y con las normas señaladas para el funcionamiento del establecimiento expedidas por las autoridades correspondientes; 22. Obrar siempre con la más estricta ética personal, profesional, social, moral y comercial. 23. Cumplir con los horarios y procedimientos establecidos por el CENTRO COMERCIAL para el manejo y depósito de las basuras o desperdicios; 24. Participar en todas las actividades de prevención y manejo de emergencias y desastres; 25. Informar previamente toda desocupación, trasteo o cierre del establecimiento, indicando la fecha y hora en que planea efectuarlos; 26. Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir el Reglamento; 27. Comunicar inmediata y directamente a los órganos competentes del CENTRO COMERCIAL toda situación que implique una violación al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, daño o peligro para "CENTRO SUBA"; 28. Usar el símbolo, logotipo y nombre del CENTRO COMERCIAL DE SUBA con sujeción al REGLAMENTO; 29. Elevar ante las autoridades estatales correspondientes las reclamaciones por actos de competencia desleal o incumplimientos de normas estatales; 30. El propietario o tenedor de un bien privado en el que se haya cometido un delito cualquiera, que afecte directamente sus intereses, presentará de manera inmediata y directa la respectiva denuncia penal ante las autoridades competentes y dará información oportuna de este hecho a la administración a fin de que ésta tome los correctivos necesarios que fueren del caso; 31. Las demás que se deriven de la Ley y del Reglamento.

**ARTICULO 88. RELACIONES DE VECINDAD:** Quedan involucradas en este reglamento todas las disposiciones sobre obligaciones ordinarias de vecindad proferidas por las autoridades nacionales y distritales. En cuanto a las restricciones impuestas al derecho de dominio o a su ejercicio, por razones de convivencia y vecindad, no indicadas en este reglamento de Propiedad Horizontal, se estará a lo dispuesto por el código civil, las leyes que lo adicionen y reformen y las normas del Código Nacional de Policía pertinentes.

**ARTICULO 89. COSTOS PRIVADOS:** El valor de los impuestos, tasas y contribuciones que graven a cada unidad privada, así como las tasas o tarifas por servicios públicos que utilice cada unidad privada, los impuestos que graven la actividad que en ella se desarrolle, la vigilancia interna o adicional y en general servicios adicionales, serán asumidos directa e individualmente por el respectivo propietario. Si por alguna circunstancia la persona jurídica titular de la propiedad horizontal debiere cancelar los anteriores conceptos, tendrá derecho a repetir contra el propietario del establecimiento causante del costo.

**ARTICULO 90. TRANSFERENCIA DEL DOMINIO:** En todo evento de transferencia de dominio de una unidad privada el copropietario transferente deberá: 1. Previamente solicitar el respectivo paz y salvo e informar al adquiriente sobre el saldo de su cuenta interna. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de transferencia de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al ADMINISTRADOR de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo pro-

pietario por las deudas que existan con la copropiedad. 2. Ceder al nuevo adquirente su cuota parte en el Fondo de imprevistos, de lo cual dejará constancia en la escritura pública de transferencia. 3. Informar al adquirente de la existencia y obligatoriedad del Reglamento de Propiedad Horizontal. 4. Comunicar por escrito al Administrador el nombre, apellidos, razón social, domicilio, dirección y teléfono del adquirente. 5. Entregar al Administrador los documentos pertinentes para efectos de actualizar la matrícula interna.

**ARTICULO 91. PROHIBICIONES ESPECIALES PARA PROPIETARIOS, ocupantes y tenedores DE BIENES PRIVADOS:**

Las conductas que se indican en éste artículo que son enunciativas y no taxativas implican para los propietarios, usuarios o tenedores a cualquier título de bienes privados obligaciones de no hacer; el incumplimiento de tales obligaciones especiales se considera falta grave y dará derecho a imponer las sanciones pertinentes, sin perjuicio de las indemnizaciones que se originen por el incumplimiento; por ser contrarias a la destinación de los bienes integrantes del CENTRO COMERCIAL DE SUBA, al ejercicio responsable de los derechos de los copropietarios, por afectar la buena marcha del CENTRO COMERCIAL y / o por contrariar los principios y normas del régimen de propiedad horizontal y del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL está expresamente prohibidas para todos los propietarios, tenedores o usuarios de bienes privados: 1. Obstruir, ocupar, invadir, alterar o modificar en cualquier forma, puertas, pasillos, escaleras, zonas de circulación vehicular o peatonal, zonas de descargue, ascensores y demás áreas comunes. 2. Usar las zonas comunes como lugares de reuniones no autorizadas por las autoridades del CENTRO COMERCIAL DE SUBA o para repartir volantes, o para fijar elementos no autorizados, o para dejar en ellas mercancías, avisos u objetos de cualquier índole. 3. Producir ruidos o bullicio o conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio, televisión, altoparlantes y, en general, ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios, usuarios, clientes o visitantes. 4. Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, o utilizar las fachadas comunes tanto exteriores como interiores o ventanas exteriores comunes del CENTRO COMERCIAL para colocar avisos, ventanillas de atención al público o de cualquier otro objeto, salvo lo previsto para los cinemas y para los locales con fachada sobre las vías las cuales deben cumplir con los requisitos del Manual de Vitrinismo y Normatividad de las Entidades Distritales o Nacionales Estos últimos podrán tener sus avisos sobre las vías dentro del parámetro de sus vitrinas. 5. Utilizar los bienes y servicios comunes para fines diferentes a los normales o sin las autorizaciones respectivas. 6. Realizar construcciones de cualquier tipo en o sobre las áreas comunes. 7. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. 8. Efectuar en los bienes privados obras que comprometan la solidez, seguridad y salubridad de la edificación o que disminuyan la iluminación o ventilación de otras áreas de dominio exclusivo o comunes o que contraríen las normas distritales vigentes o las establecidas en este reglamento. 9. Sostener de las paredes, pisos o techos comunes, cargas o pesos excesivos, o introducir maderas u otros materiales, hacer huecos o cavidades en los mismos, ejecutar cualquier otro acto que atenté contra el destino, estética, solidez o seguridad del CENTRO COMERCIAL. 10. Dividir físicamente un bien de dominio privado en dos (2) o más unidades, salvo autorización expresa y previa del consejo de Administración. 11. Elevar nuevos pisos, realizar nuevas construcciones, o introducir modificaciones o reformas a las unidades privadas sin acatar las disposiciones del reglamento, o sin las autorizaciones correspondientes, previo concepto técnico de que no se afectará la solidez del edificio y cumpliendo con las normas urbanísticas vigentes. En ningún caso se podrán construir mezanines en los locales que el proyecto arquitectónico no lo haya previsto. 12. Almacenar o conservar en los bienes de dominio exclusivo sustancias húmedas, infectas, insalubres, corrosivas, explosivas o inflamables que signifiquen peligro para la seguridad de la construcción o de los propietarios. 13. Usar combustibles en cualquier clase de aparatos o instalaciones sin la previa autorización de la administración. 14. Incumplir con las normas y obligaciones sobre la seguridad interna del establecimiento, como extintores, alarmas, etc. 15. Montar o poner a funcionar máquinas susceptibles de causar daños en las instalaciones generales. 16. Mantener en las unidades de propiedad privada cualquier especie de animales, salvo que según la destinación específica de la unidad exista autorización para comercio de esta índole. 17. Modificar el uso específico de su Local sin autorización, dar a su unidad privada, una destinación distinta a la prevista en el reglamento, o contraria a la Ley, a las normas o reglamentaciones expedidas legítimamente por las autoridades, a la moral o a las buenas costumbres. 18. Acumular basuras en las unidades privadas o comunes, arrojarlas a los bienes de los demás, a los

bienes comunes o a las vías públicas. 19. Arrojar a las cañerías cualquier elemento que las pueda obstaculizar o averiar. 20. Destapar cañerías con productos químicos que las inutilicen o dañen en cualquier forma. 21. impedir la asistencia o intervención en las asambleas o reuniones de consejos o comités, o alterar su normal desarrollo. 22. Estacionar sin la previa autorización de la Administración, buses, busetas, camiones, volquetas, o vehículos similares, en las zonas comunes o privadas destinadas exclusivamente para el estacionamiento de automóviles. 23. Instalar antenas de radio, televisión o cables aéreos de conducción eléctrica o telefónica o similares, sin la autorización previa y escrita del Administrador. 24. Introducir a las zonas comunes o a su unidad materiales de construcción, sin haber obtenido la debida autorización. 25. Instalar plantas eléctricas en las unidades privadas o en las zonas comunes, sin la autorización previa y escrita del CONSEJO. 26. Decorar la fachada de su unidad privada sin la aprobación previa del CONSEJO. 27. Colocar cualquier aviso que salga del perímetro de su propiedad privada o que, a juicio del CONSEJO altere el concepto de diseño del Centro Comercial o que en alguna forma perjudique a las demás unidades. 28. Incumplir con las normas especiales establecidas para los locales de comidas. 29. En general está prohibido incumplir las normas y obligaciones que le imponen la ley, el reglamento, las decisiones de los órganos de administración del CENTRO COMERCIAL DE SUBA y / o desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego, comodidad, SEGURIDAD y buen nombre de "CENTRO SUBA" o que pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad del CENTRO COMERCIAL.

**PARÁGRAFO:** Efectuar las conductas prohibidas 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.

**ARTICULO 92. INDEMNIZACIONES:** La omisión de los deberes u obligaciones o la realización de conductas prohibidas establecidos en el CENTRO COMERCIAL para propietarios, ocupantes y tenedores de bienes privados, implica un incumplimiento contractual que da derecho a la copropiedad a exigir su inmediato cumplimiento, junto con la correspondiente pena indemnizatoria a su favor y sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando por tales causas la persona jurídica tuviese que asumir gastos diversos a los ordinarios o se generen sobre costos en éstos, por cualquier concepto, sea en los bienes o servicios comunes, sea en pagos o indemnizaciones a favor de terceras personas, al copropietario responsable se le cobraran las sumas así ocasionadas más un recargo indemnizatorio del diez por ciento (10%) del valor de aquellas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En ningún caso el pago de la indemnización implica la extinción de la obligación incumplida

## **TITULO VI. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.**

### **CAPITULO I. DEFINICIÓN, CALCULO Y MODIFICACIONES.**

**ARTICULO 93. NOCIÓN:** La participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados en los bienes comunes, en la Persona Jurídica "CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" PROPIEDAD HORIZONTAL", así como el valor de su voto en la Asamblea de propietarios y la proporción en la que deben contribuir a las expensas comunes del CENTRO COMERCIAL, se establecen mediante los coeficientes de copropiedad según su definición en el artículo 3 de la Ley 675 del 2001, que se indican en este capítulo para todas y cada una de las unidades privadas.

**ARTICULO 94. COEFICIENTES DE GASTOS DE COPROPIEDAD:** Los Coeficientes (Tabla No. 1) indican también la proporción en que las unidades privadas deben contribuir a los gastos y expensas directamente imputables a la administración general de la propiedad horizontal. **PARÁGRAFO:** El Almacén Ancla o gran almacén solamente está obligado a pagar la contribución correspondiente a los gastos y expensas que requiera la administración general de la propiedad horizontal, a partir del día en que abra sus operaciones al público, sin que este plazo exceda de seis (6) meses. **1:** **COEFICIENTE DE PUBLICIDAD:** (Tabla No. 2. Asignado exclusivamente a los locales comercia-

les, determina el porcentaje con que cada una de dichas unidades privadas debe contribuir a los gastos de promoción y publicidad generales del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA", entendiéndose como tales aquellos que beneficien a la comunidad de comerciantes en general y los que tengan el propósito de posicionar el CENTRO COMERCIAL e incrementar el flujo de público hacia éste. Con el objeto de distribuir equitativamente entre las unidades privadas destinadas a locales comerciales los gastos publicitarios generales del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA", se le asigna a cada Local comercial un COEFICIENTE DE PUBLICIDAD, calculado proporcionalmente a su porcentaje de participación en la persona jurídica. **PARÁGRAFO:** Se exonera de este coeficiente a las oficinas, Consultorios, bodegas, teatros y los grandes almacenes con locales unitarios que tengan áreas superiores a cuatrocientos metros cuadrados (400.00 M2), siempre y cuando éstos tengan sus propias campañas publicitarias en forma regular.

**ARTICULO 95. CALCULO:** Los coeficientes de copropiedad se establecieron siguiendo las normas vigentes al momento de su cálculo, conforme a lo establecido en el artículo 13 del Decreto 1365 de 1986; según el artículo 20 del reglamento original, para el cálculo de los mismos se tuvo en cuenta el área, ubicación, extensión de fachada y demás elementos de cada unidad privada que determinan su valor inicial, a la totalidad de unidades se le asignó un valor equivalente a cien (100), el cual se dividió entre todas y cada una de las unidades privadas.

**ARTICULO 96. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES:** Excepcionalmente la asamblea, 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 DE SUBA podrá autorizar reformas

al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad en los siguientes eventos: 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2. Cuando el CENTRO COMERCIAL se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" PROPIEDAD HORIZONTAL. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

**ARTICULO 97. LISTADO DE COEFICIENTES:** Conforme al reglamento original y sus modificaciones, los coeficientes de copropiedad para las unidades privadas que actualmente integran el CENTRO COMERCIAL son:

UNIDAD	NUMERO	TABLA No, I	TABLA No, II	Nº MATRICULA INMOBILIARIA
Bodega	9-001	0,03%	0,00%	50N-20190858
Bodega	9-002	0,03%	0,00%	50N-20190859
Bodega	9-003	0,03%	0,00%	50N-20190860
Bodega	9-004	0,03%	0,00%	50N-20190861
Bodega	9-005	0,03%	0,00%	50N-20190862
Bodega	9-006	0,03%	0,00%	50N-20190863
Bodega	9-007	0,03%	0,00%	50N-20190864
Bodega	9-008	0,03%	0,00%	50N-20190865
Bodega	9-009	0,03%	0,00%	50N-20190866
Bodega	9-010	0,03%	0,00%	50N-20190867
Bodega	9-011	0,03%	0,00%	50N-20190868
Bodega	9-012	0,03%	0,00%	50N-20190869
Bodega	9-013	0,03%	0,00%	50N-20190870
Bodega	9-014	0,03%	0,00%	50N-20190871
Bodega	9-015	0,03%	0,00%	50N-20190872
Bodega	9-016	0,03%	0,00%	50N-20190873
Bodega	9-017	0,02%	0,00%	50N-20190874
Bodega	9-018	0,02%	0,00%	50N-20190875
Bodega	19-001	0,04%	0,00%	50N-20190876

<b>UNIDAD</b>	<b>NUMERO</b>	<b>TABLA No, I</b>	<b>TABLA No, II</b>	<b>Nº MATRICULA INMOBILIARIA</b>
Bodega	19-002	0,02%	0,00%	50N-20190877
Bodega	19-003	0,02%	0,00%	50N-20190878
Bodega	19-004	0,02%	0,00%	50N-20190879
Bodega	19-005	0,02%	0,00%	50N-20190880
Bodega	19-006	0,02%	0,00%	50N-20190881
Bodega	19-007	0,02%	0,00%	50N-20190882
Bodega	19-008	0,04%	0,00%	50N-20190883
Cinemas	15-101	1,77%	0,00%	50N-20191030
Cinemas	15-101 A	1,77%	0,00%	50N-20232320
Consultorio.	11-201	0,10%	0,00%	50N-20191043
Consultorio.	11-202	0,10%	0,00%	50N-20191044
Consultorio.	11-203	0,10%	0,00%	50N-20191045
Consultorio.	11-204	0,10%	0,00%	50N-20191046
Consultorio.	11-205	0,13%	0,00%	50N-20191047
Consultorio.	11-206	0,08%	0,00%	50N-20191048
Consultorio.	11-207	0,26%	0,00%	50N-20191049
Consultorio.	11-208	0,10%	0,00%	50N-20191050
Consultorio.	11-209	0,10%	0,00%	50N-20191051
Consultorio.	11-210	0,10%	0,00%	50N-20191052
Consultorio.	11-211	0,10%	0,00%	50N-20191053
Consultorio.	11-212	0,10%	0,00%	50N-20191054
Consultorio.	11-213	0,10%	0,00%	50N-20195287
Consultorio.	11-214	0,10%	0,00%	50N-20191055
Consultorio.	12-201	0,12%	0,00%	50N-20191056
Consultorio.	12-202	0,08%	0,00%	50N-20191057
Consultorio.	12-203	0,08%	0,00%	50N-20191058
Consultorio.	12-204	0,08%	0,00%	50N-20191059
Consultorio.	12-205	0,07%	0,00%	50N-20191060
Consultorio.	12-206	0,08%	0,00%	50N-20191061
Consultorio.	12-207	0,08%	0,00%	50N-20191062
Consultorio.	12-208	0,08%	0,00%	50N-20191063
Consultorio.	12-209	0,08%	0,00%	50N-20191064
Local	1-101	0,41%	0,50%	50N-20190884
Local	1-102	0,38%	0,46%	50N-20190885
Local	1-103	1,57%	1,92%	50N-20190886
Local	1-107	0,35%	0,43%	50N-20190887
Local	1-108	0,40%	0,49%	50N-20190888
Local	1-109	0,40%	0,49%	50N-20190889
Local	1-110	0,35%	0,43%	50N-20190890
Local	1-111	0,43%	0,53%	50N-20190891
Local	1-112	0,52%	0,64%	50N-20190892
Local	1-113	0,38%	0,46%	50N-20190893
Local	1-114	0,38%	0,46%	50N-20190894
Local	1-115	0,38%	0,46%	50N-20190895
Local	1-116	0,41%	0,50%	50N-20190896
Local	2-101	0,50%	0,62%	50N-20190897
Local	2-102	0,68%	0,83%	50N-20190898
Local	2-103	0,71%	0,87%	50N-20190899
Local	2-104	0,35%	0,43%	50N-20190900

<b>UNIDAD</b>	<b>NUMERO</b>	<b>TABLA No, I</b>	<b>TABLA No, II</b>	<b>Nº MATRICULA INMOBILIARIA</b>
Local	2-105	0,35%	0,43%	50N-20190901
Local	2-106	0,35%	0,43%	50N-20190902
Local	2-107	0,70%	0,85%	50N-20190903
Local	2-108	0,70%	0,85%	50N-20190904
Local	2-109	1,50%	1,86%	50N-20190905
Local	2-115	0,35%	0,43%	50N-20190906
Local	2-116	0,35%	0,43%	50N-20190907
Local	2-117	0,35%	0,43%	50N-20190908
Local	3-101	0,41%	0,50%	50N-20190909
Local	3-102	0,38%	0,46%	50N-20190910
Local	3-103	0,38%	0,46%	50N-20190911
Local	3-104	0,38%	0,46%	50N-20190912
Local	3-105	0,52%	0,64%	50N-20190913
Local	3-106	0,43%	0,53%	50N-20190914
Local	3-107	0,35%	0,43%	50N-20190915
Local	3-108	0,40%	0,49%	50N-20190916
Local	3-109	0,40%	0,49%	50N-20190917
Local	3-110	0,35%	0,43%	50N-20190918
Local	3-111	0,39%	0,48%	50N-20190919
Local	3-112	0,39%	0,48%	50N-20190920
Local	3-113	1,53%	1,89%	50N-20190921
Local	4-101	2,20%	2,71%	50N-20190922
Local	4-105	0,34%	0,42%	50N-20190923
Local	4-106	0,35%	0,43%	50N-20190924
Local	4-107	0,71%	0,87%	50N-20190925
Local	4-108	0,35%	0,43%	50N-20190926
Local	4-109	0,71%	0,87%	50N-20190927
Local	4-110	1,18%	1,45%	50N-20190928
Local	4-114	0,35%	0,43%	50N-20190929
Local	4-116	0,35%	0,43%	50N-20190930
Local	4-117	0,35%	0,43%	50N-20190931
Local	5-101	1,07%	1,32%	50N-20190932
Local	5-103	0,33%	0,40%	50N-20190933
Local	5-104	0,33%	0,40%	50N-20190934
Local	5-105	0,33%	0,40%	50N-20190935
Local	5-106	0,33%	0,40%	50N-20190936
Local	5-107	1,32%	1,63%	50N-20190937
Local	5-110	0,35%	0,43%	50N-20190938
Local	5-111	0,35%	0,43%	50N-20190939
Local	5-112	0,35%	0,43%	50N-20190940
Local	5-113	0,31%	0,38%	50N-20190941
Local	5-115	0,42%	0,51%	50N-20190942
Local	5-116	0,31%	0,38%	50N-20190943
Local	5-117	0,35%	0,43%	50N-20190944
Local	5-118	0,35%	0,43%	50N-20190945
Local	5-119	0,35%	0,43%	50N-20190946
Local	5-120	0,35%	0,43%	50N-20190947
Local	5-121	0,35%	0,43%	50N-20190948
Local	5-122	0,35%	0,43%	50N-20190949

<b>UNIDAD</b>	<b>NUMERO</b>	<b>TABLA No, I</b>	<b>TABLA No, II</b>	<b>Nº MATRICULA INMOBILIARIA</b>
Local	5-123	0,35%	0,43%	50N-20190950
Local	5-124	0,35%	0,43%	50N-20190951
Local	6-103	0,33%	0,40%	50N-20190952
Local	6-104	0,33%	0,40%	50N-20190953
Local	6-105	0,33%	0,40%	50N-20190954
Local	6-106	0,37%	0,45%	50N-20190955
Local	6-107	0,61%	0,76%	50N-20190956
Local	7-001	0,31%	0,38%	50N-20190793
Local	7-002	0,26%	0,33%	50N-20190794
Local	7-003	0,26%	0,33%	50N-20190795
Local	7-005	0,16%	0,21%	50N-20190796
Local	7-006	0,16%	0,21%	50N-20190797
Local	7-007	0,25%	0,31%	50N-20190798
Local	7-008	0,25%	0,31%	50N-20190799
Local	7-009	0,25%	0,31%	50N-20190800
Local	7-010	0,25%	0,31%	50N-20190801
Local	7-011	0,25%	0,31%	50N-20190802
Local	7-012	0,44%	0,54%	50N-20190803
Local	7-101	0,17%	0,21%	50N-20190957
Local	7-102	0,16%	0,20%	50N-20190958
Local	7-103	0,21%	0,26%	50N-20190959
Local	7-104	0,21%	0,26%	50N-20190960
Local	7-105	0,21%	0,26%	50N-20190961
Local	7-106	0,21%	0,26%	50N-20190962
Local	7-107	0,33%	0,40%	50N-20190963
Local	7-108	0,33%	0,40%	50N-20190964
Local	7-109	0,33%	0,40%	50N-20190965
Local	7-110	0,98%	1,21%	50N-20190966
Local	7-113	0,61%	0,76%	50N-20190967
Local	8-000	0,51%	0,63%	50N-20190804
Local	8-001	0,25%	0,31%	50N-20190805
Local	8-002	0,25%	0,31%	50N-20190806
Local	8-003	0,25%	0,31%	50N-20190807
Local	8-004	0,25%	0,31%	50N-20190808
Local	8-005	0,25%	0,31%	50N-20190809
Local	8-006	0,20%	0,25%	50N-20190810
Local	8-007	0,20%	0,25%	50N-20190811
Local	8-008	0,16%	0,20%	50N-20190812
Local	8-009	0,16%	0,20%	50N-20190813
Local	8-101	0,35%	0,43%	50N-20190968
Local	8-102	0,35%	0,43%	50N-20190969
Local	8-103	0,35%	0,43%	50N-20190970
Local	8-104	0,35%	0,43%	50N-20190971
Local	8-105	1,30%	1,59%	50N-20190972
Local	8-108	0,33%	0,40%	50N-20190973
Local	8-109	0,33%	0,40%	50N-20190974
Local	8-110	0,33%	0,40%	50N-20190975
Local	8-111	0,33%	0,40%	50N-20190976
Local	8-112	0,23%	0,28%	50N-20190977



UNIDAD	NUMERO	TABLA No, I	TABLA No, II	Nº MATRICULA INMOBILIARIA
Local	8-113	0,23%	0,28%	50N-20190978
Local	8-114	0,17%	0,21%	50N-20190979
Local	8-115	0,17%	0,21%	50N-20190980
Local	8-116	0,17%	0,21%	50N-20190981
Local	8-117	0,17%	0,21%	50N-20190982
Local	9-001	0,33%	0,40%	50N-20190814
Local	9-002	0,33%	0,40%	50N-20190815
Local	9-003	0,33%	0,40%	50N-20190816
Local	9-004	0,33%	0,40%	50N-20190817
Local	9-005	0,33%	0,40%	50N-20190818
Local	9-006	1,76%	2,14%	50N-20190819
Local	9-101	1,35%	1,64%	50N-20190983
Local	9-103	0,33%	0,40%	50N-20190984
Local	9-104	0,28%	0,35%	50N-20190985
Local	9-105	0,28%	0,35%	50N-20190986
Local	9-106	0,28%	0,35%	50N-20190987
Local	9-107	0,28%	0,35%	50N-20190988
Local	9-108	0,33%	0,41%	50N-20190989
Local	9-109	0,33%	0,41%	50N-20190990
Local	9-112	0,28%	0,35%	50N-20190991
Local	10-101	0,40%	0,49%	50N-20190992
Local	10-102	0,34%	0,42%	50N-20190993
Local	10-103	0,34%	0,42%	50N-20190994
Local	10-104	0,33%	0,41%	50N-20190995
Local	10-105	0,28%	0,35%	50N-20190996
Local	10-106	0,34%	0,42%	50N-20190997
Local	10-107	0,56%	0,69%	50N-20190998
Local	10-108	2,35%	2,90%	50N-20190999
Local	10-114	0,40%	0,49%	50N-20191000
Local	11-001	0,26%	0,33%	50N-20190820
Local	11-002	0,26%	0,33%	50N-20190821
Local	11-003	0,26%	0,33%	50N-20190822
Local	11-004	0,26%	0,33%	50N-20190823
Local	11-005	0,89%	1,09%	50N-20190824
Local	11-007	0,17%	0,22%	50N-20190825
Local	11-008	0,24%	0,31%	50N-20190826
Local	11-009	0,14%	0,18%	50N-20190827
Local	11-010	0,14%	0,18%	50N-20190828
Local	11-011	0,14%	0,18%	50N-20190829
Local	11-012	0,14%	0,18%	50N-20190830
Local	11-013	0,14%	0,18%	50N-20190831
Local	11-014	0,14%	0,18%	50N-20190832
Local	11-015	0,14%	0,18%	50N-20190833
Local	11-101	0,23%	0,28%	50N-20191001
Local	11-102	0,23%	0,28%	50N-20191002
Local	11-103	0,23%	0,28%	50N-20191003
Local	11-104	0,23%	0,28%	50N-20191004
Local	11-105	0,23%	0,28%	50N-20191005
Local	11-106	0,23%	0,28%	50N-20191006

<b>UNIDAD</b>	<b>NUMERO</b>	<b>TABLA No, I</b>	<b>TABLA No, II</b>	<b>Nº MATRICULA INMOBILIARIA</b>
Local	11-107	0,23%	0,28%	50N-20191007
Local	11-108	0,23%	0,28%	50N-20191008
Local	11-109	0,23%	0,28%	50N-20191009
Local	11-110	0,21%	0,26%	50N-20191010
Local	11-111	0,21%	0,26%	50N-20191011
Local	11-112	0,21%	0,26%	50N-20191012
Local	11-113	0,21%	0,26%	50N-20191013
Local	11-114	0,21%	0,26%	50N-20191014
Local	11-115	0,16%	0,20%	50N-20191015
Local	11-116	0,16%	0,20%	50N-20191016
Local	11-117	0,11%	0,14%	50N-20191017
Local	11-118	0,05%	0,06%	50N-20191018
Local	12-001	0,26%	0,33%	50N-20190834
Local	12-002	0,26%	0,33%	50N-20190835
Local	12-003	0,26%	0,33%	50N-20190836
Local	12-004	0,26%	0,33%	50N-20190837
Local	12-005	0,23%	0,29%	50N-20190838
Local	12-006	0,26%	0,33%	50N-20190839
Local	12-007	0,26%	0,33%	50N-20190840
Local	12-008	0,26%	0,33%	50N-20190841
Local	12-009	0,26%	0,33%	50N-20190842
Local	12-010	0,77%	0,94%	50N-20190843
Local	12-101	0,17%	0,21%	50N-20191019
Local	12-102	0,20%	0,25%	50N-20191020
Local	12-103	0,20%	0,25%	50N-20191021
Local	12-104	0,20%	0,25%	50N-20191022
Local	12-105	0,18%	0,22%	50N-20191023
Local	12-106	0,20%	0,25%	50N-20191024
Local	12-107	0,20%	0,25%	50N-20191025
Local	12-108	0,20%	0,25%	50N-20191026
Local	12-109	0,17%	0,21%	50N-20191027
Local	13-101	0,82%	1,01%	50N-20191028
Local	14-101	0,89%	1,10%	50N-20191029
Local	16-001	3,41%	0,00%	50N-20190844
Local	16-101	4,66%	0,00%	50N-20191031
Local	17-001	0,29%	0,35%	50N-20190845
Local	17-002	0,28%	0,34%	50N-20190846
Local	17-003	0,28%	0,34%	50N-20190847
Local	17-004	0,36%	0,44%	50N-20190848
Local	17-005	1,04%	1,26%	50N-20190849
Local	17-006	0,28%	0,35%	50N-20190850
Local	17-007	0,19%	0,23%	50N-20190851
Local	17-008	0,19%	0,23%	50N-20190852
Local	17-009	0,19%	0,23%	50N-20190853
Local	17-010	0,22%	0,27%	50N-20190854
Local	17-011	1,64%	0,00%	50N-20190855
Local	17-012	1,60%	0,00%	50N-20190856
Local	19-001	0,75%	0,92%	50N-20190857
Oficina	7-201	0,08%	0,00%	50N-20191032

UNIDAD	NUMERO	TABLA No, I	TABLA No, II	Nº MATRICULA INMOBILIARIA
Oficina	7-202	0,08%	0,00%	50N-20191033
Oficina	7-203	0,08%	0,00%	50N-20191034
Oficina	7-204	0,08%	0,00%	50N-20191035
Oficina	7-205	0,08%	0,00%	50N-20191036
Oficina	7-206	0,08%	0,00%	50N-20191037
Oficina	7-207	0,15%	0,00%	50N-20191038
Oficina	8-201	0,07%	0,00%	50N-20191039
Oficina	8-202	0,07%	0,00%	50N-20191040
Oficina	8-203	0,05%	0,00%	50N-20191041
Oficina	8-204	0,05%	0,00%	50N-20191042
TOTAL		100,00%	100,00%	

## TITULO VII. PERSONA JURÍDICA.

### CAPITULO I. NATURALEZA Y OBJETO.

**ARTICULO 98. PERSONA JURÍDICA:** Una vez fue registrada en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS la escritura pública que protocolizó el reglamento de propiedad horizontal original surgió una persona jurídica sin ánimo de lucro distinta de los copropietarios, pero integrada por los propietarios de bienes privados que hacen parte del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" P.H.

**PARÁGRAFO:** Automáticamente se pierde la calidad de integrante de la persona jurídica por el hecho de dejar de ser propietario inscrito en la correspondiente matrícula inmobiliaria del respectivo bien privado.

**ARTICULO 99. DENOMINACIÓN:** La denominación de la mencionada persona jurídica y del CENTRO COMERCIAL, es "CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" P.H. en este estatuto CENTRO COMERCIAL DE SUBA, CENTRO SUBA, copropiedad o propiedad horizontal.

**ARTICULO 100. NATURALEZA:** De conformidad con lo dispuesto por la Ley 675 de 2.001, el CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" P.H. es una persona jurídica, civil, sin ánimo de lucro, domiciliada en la ciudad de Bogotá. - Republica de Colombia.

**ARTICULO 101. OBJETO:** Conforme a lo estipulado en la Ley 675/01 la persona jurídica CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" P.H. tiene como objeto: 1. Administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes. 2. Manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y 3. Cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones válidamente adoptada por la ASAMBLEA y el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

**ARTICULO 102. CAPACIDAD DE LA PERSONA JURÍDICA:** Para lograr el cabal cumplimiento de su objeto, el CENTRO COMERCIAL DE SUBA tendrá capacidad para realizar todos los actos y contratos, incluyendo los mercantiles, que sean necesarios o convenientes para el logro de sus fines y los que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas de su existencia y actividad. Igualmente podrá servir de instrumento para la solución de las diferencias entre los propietarios por la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, especialmente en relación con la utilización de los bienes privados y comunes o en razón de las normas sobre vecindad y convivencia; ejercer la facultad disciplinaria; proveer a la optimización de los servicios comunes del CENTRO COMERCIAL DE SUBA; administrar e invertir eficientemente sus recursos ordinarios y los integrantes del fondo legal de imprevistos; y en general ejercer la dirección, administración, custodia, inversión y manejo de los bienes e intereses comunes de los propietarios de bienes de dominio exclusivo del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" PROPIEDAD HORIZONTAL.

**PARÁGRAFO: PRIMERO:** Las finalidades de seguridad y convivencia pacífica establecidas en la ley 675/01 constituyen para el CENTRO COMERCIAL obligaciones de medio.

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

**ARTICULO 103. Aspectos FISCALES:** Conforme a la legislación tributaria existente y a la LEY 675 del 2001, el CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" P.H. tiene la calidad de no contribuyente de Impuestos Nacionales, así como tampoco de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social.

**ARTICULO 104. SÍMBOLO Y LOGO DEL CENTRO COMERCIAL:** La Sociedad URCOVI LTDA., fue la propietaria exclusiva de la marca, el símbolo y logotipo CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA", la cual cede a favor de la persona jurídica CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA", P.H. los derechos de uso de la marca, símbolo y logotipo con sujeción a las limitaciones de uso que en este mismo artículo se consagran. En consecuencia, los propietarios o usuarios de cualquiera de las unidades privadas localizadas en el Centro Comercial o quien legalmente los represente, podrán hacer uso del nombre, símbolo y logotipo cuando deseen designar la localización de su negocio en el CENTRO COMERCIAL DE SUBA, en aviso de prensa, revista o cualquier otro medio de comunicación, para lo cual se debe usar exactamente el símbolo y logotipo, sin variación alguna.

**PARÁGRAFO:** Toda modificación al nombre del CENTRO COMERCIAL se entenderá como una reforma al reglamento de propiedad horizontal.

## **CAPITULO II. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA.**

**ARTICULO 105 ÓRGANOS DE DIRECCIÓN:** La dirección y administración del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" PROPIEDAD HORIZONTAL está a cargo de: 1. LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS. 2. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. 3. EL ADMINISTRADOR. Igualmente, la copropiedad contará con un REVISOR FISCAL, como órgano de control.

**ARTICULO 106. TRABAJO ARMÓNICO Y CONTINUO:** Dentro de su marco legal y estatutario y en ejercicio de sus respectivas funciones, las autoridades del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" P.H. deberán trabajar diligente, oportuna y armónicamente, cumpliendo integral, eficaz y eficientemente los fines de la persona jurídica. Al finalizar sus respectivos periodos, el ADMINISTRADOR, el REVISOR FISCAL y los CONSEJEROS no cesaran sus funciones mientras no sean reemplazados

**ARTICULO 107. ORDEN JERÁRQUICO:** Cada uno de los órganos de administración tiene facultades específicamente señaladas en la ley y en el presente estatuto; sin embargo en caso de duda, debe entenderse que la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS – en este estatuto ASAMBLEA - es en todo caso la máxima autoridad del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" P.H.; que el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN es un órgano legalmente obligatorio, intermedio entre la asamblea y el ADMINISTRADOR, subordinado a ésta, con funciones administrativas de control, dirección, corrección e interpretación; y que el ADMINISTRADOR tiene suficientes atribuciones representativas y ejecutivas, en tanto no le hayan sido expresamente negadas o restringidas en este reglamento, en disposiciones de la asamblea de propietarios, o en lo de su cargo del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

**ARTICULO 108. DECISIONES:** Las decisiones que adopten las autoridades de "CENTRO SUBA" deberán estar motivadas, se fundamentaran en la ley, en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en los reglamentos internos específicos y en las decisiones de sus órganos administrativos, respetando el orden jerárquico. Salvo que específicamente indiquen un período de vigencia, las decisiones, estarán vigentes indefinidamente, mientras no sean revocadas o invalidadas.

**ARTICULO. 109. RESPONSABILIDAD:** Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

### **CAPITULO III. ASAMBLEA GENERAL.**

**ARTICULO 110. INTEGRACIÓN:** La ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS está constituida por la totalidad de los propietarios de los bienes privados que integran el CENTRO COMERCIAL DE SUBA, reunidos con el MAYORÍAS y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

**ARTICULO 111. REPRESENTACIÓN:** 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 poder especial. 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.

**PARÁGRAFO:** Se entiende por asambleísta los participantes que tengan la calidad de propietario inscrito, representante o delegado debidamente acreditado.

**ARTICULO 112. REPRESENTANTE ÚNICO:** Cuando por cualquier causa legal o convencional un bien privado pertenezca a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar un representante común y único que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de copropietario en la reunión.

**PARÁGRAFO:** Nunca podrá asistir más de un representante en nombre de una misma unidad privada.

**ARTICULO 113. RESTRICCIÓN:** Para efectos de representación de los propietarios en la ASAMBLEA se establecen las siguientes restricciones: 1. Salvo los casos de representación legal, los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, el ADMINISTRADOR, los trabajadores de la propiedad horizontal vinculados con contrato laboral, no podrán representar en las reuniones de asamblea las unidades privadas distintas de las propias o a las que representaban en el momento de su elección, ni podrán sustituir los poderes que se les confieren; 2. La misma restricción aplica para los representantes, mandatarios, empleados, cónyuges, compañeros permanentes, o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil de los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, del ADMINISTRADOR o de los empleados de la propiedad horizontal; 3. Una misma persona no puede representar a más de cinco (5) propietarios, o a un número plural de propietarios que posean más del quince por ciento (15%) de la totalidad de los coeficientes de copropiedad. 4. Un propietario o tenedor en mora no puede representar a terceros propietarios. 5. En ningún caso el Revisor fiscal o su suplente podrá ejercer la representación legal de una unidad privada.

**ARTICULO 114. REQUISITOS DEL PODER:** Los poderes constarán por escrito, indicando por lo menos el nombre del apoderado, su documento de identificación y la fecha de la reunión para la cual se confiere. Los poderes para más de una reunión se deberán otorgar por escritura pública vigente o en documento privado legalmente reconocido por el otorgante ante Notario Público.

**ARTICULO 115. ALCANCES DEL PODER:** El otorgante podrá limitar expresamente en el poder las facultades conferidas a su representante o indicar en éste el sentido de su voto sobre un tema específico; el apoderado al ejercer la representación deberá ceñirse estrictamente a las instrucciones de su representado.

**PARÁGRAFO:** Para que un Representante pueda delegar, se requiere facultad, expresada en el respectivo poder

**ARTICULO 116. DELIBERACIONES:** La ASAMBLEA 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 o mediante comunicación escrita.

**ARTICULO 117. 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 de propietarios se reunirá ordinariamente

una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses del año, en su domicilio, en el lugar, fecha y hora que se determine en la respectiva convocatoria

**ARTICULO 118. REUNIONES POR DERECHO PROPIO:** Si la ASAMBLEA no fuere oportunamente convocada, se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del mes de abril a las ocho (8) a.m. en la sala de juntas del CENTRO COMERCIAL DE SUBA.

**ARTICULO 119. REUNIONES EXTRAORDINARIAS:** Las reuniones extraordinarias se efectuarán cuando lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes de la propiedad horizontal; en la respectiva convocatoria se deberá insertar el orden del día y en la reunión no se podrán tomar decisiones sobre temas específicos no previstos en éste.

**ARTICULO 120. REUNIONES UNIVERSALES:** La ASAMBLEA podrá reunirse válidamente sin previa convocatoria, en cualquier día y hora y en cualquier sitio, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" PROPIEDAD HORIZONTAL.

**ARTICULO 121. CONVOCATORIAS:** La convocatoria a las asambleas ordinarias será hecha por el ADMINISTRADOR. Las asambleas extraordinarias podrán ser convocada por el ADMINISTRADOR, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN o el REVISOR FISCAL, cuando lo juzguen necesario, o a pedido expreso y por escrito de un número plural de propietarios que representen por lo menos un veinte por ciento (20%) de los coeficientes de copropiedad.

**ARTICULO 122. REQUISITOS DE LAS CONVOCATORIAS:** Las convocatorias deberán cumplir con los siguientes requisitos: 1. Se efectuarán por escrito remitido a la dirección registrada en la matrícula interna de cada bien privado, con copia a las unidades privadas; adicionalmente el CONSEJO podrá optar por informar mediante aviso fijado en las puertas principales de acceso al CENTRO COMERCIAL. 2. La convocatoria se hará con antelación no inferior a quince (15) días calendario. Para el cómputo de este lapso, se descontará el día de la convocatoria y se tomará en cuenta el de la sesión. 3. La convocatoria deberá expresar el lugar, la fecha y hora de la reunión, el orden del día propuesto; adicionalmente el lugar, fecha y hora de la reunión de segunda convocatoria para el caso de no constituirse la asamblea en la primera por falta de MAYORÍAS. 4. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. 5. En la convocatoria para Asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día específico a tratar, el cual es inmodificable.

**PARÁGRAFO:** Las normas establecidas en este artículo en lo pertinente se aplicarán a todo tipo de asamblea.

**ARTICULO 123. CONVOCATORIA ESPECIAL:** La convocatoria fundamentada en la solicitud de un número plural de propietarios se sujetará al siguiente procedimiento: 1. La solicitud se presentará por escrito al ADMINISTRADOR quien inmediatamente debe dar aviso de la misma al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y al REVISOR; 2. En la solicitud se deberá indicar el objeto de la reunión e incluir el orden del día respectivo; 3. Únicamente se podrá denegar la solicitud si se incumple el número de solicitantes requerido, o si no se incluye el orden del día; 3. Acreditados estos requisitos, inmediatamente el ADMINISTRADOR deberá convocar a la Asamblea a una reunión a celebrarse en un término no superior a veinte (20) días, cumpliendo en lo pertinente con lo establecido para las reuniones extraordinarias; si no lo hiciere, la convocará el REVISOR FISCAL.

**ARTICULO 124. DECISIONES:** Los asambleístas tomarán las decisiones expresando verbalmente - de manera individual o colectiva - o por escrito el sentido de sus votos respecto a una propuesta concreta.

**ARTICULO 125. VALOR DEL VOTO:** Cada Unidad Privada dará derecho a un voto en la Asamblea General y el valor de éste equivaldrá a su respectivo porcentaje del coeficiente de copropiedad. El voto no puede fraccionarse.

**ARTICULO 126. ELECCIONES:** Cuando se trate de elegir por votación a los miembros del Consejo de Administración, o cualquier cuerpo colegiado, se votará por el sistema de listas para establecer los nombres de los elegidos y se aplicará el sistema de cociente electoral. Este cociente se determina dividiendo el número total de votos válidos por el de renglones conformados por el respectivo principal y suplente 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 tanto nombre (o renglones) cuantas veces quepa el cociente en el número de votos emitidos por la misma y si quedaren puestos por prever éstos corresponderán a los residuos más altos. Los votos en blanco solo se computarán para determinar el cociente electoral. En caso de empate en los residuos, decidirá la suerte.

**ARTICULO 127. OBLIGATORIEDAD:** Las resoluciones de la Asamblea, tomadas de acuerdo con las normas legales y con las establecidas en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, son de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios, aún para los ausentes o disidentes, para los ocupantes o usuarios a cualquier título en cuanto a estos últimos cobije, para el administrador y para todos los órganos de administración, mientras no sean revocadas, o dejadas sin efecto por decisión arbitral o judicial.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El ADMINISTRADOR hará conocer las resoluciones de la ASAMBLEA de todos los propietarios por medio de cartas enviadas a la dirección registrada en la matrícula interna, con copia a las unidades privadas y complementariamente podrá fijar avisos en sitios visibles de "CENTRO SUBA".

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las decisiones de la Asamblea que impliquen obligaciones o cargas expresas y concretas para los dueños de las distintas unidades privadas, así se trate de obligaciones de dar, de hacer o no hacer, serán exigibles ejecutivamente.

**ARTICULO 128. MAYORÍAS DELIBERATORIAS:** La Asamblea se reunirá el día, a la hora y en el lugar indicados en la convocatoria; para integrar el MAYORÍAS válido para deliberar se tendrá en cuenta: 1. Llegado el día y la hora señalados para la realización de la Asamblea, esta se instalará tan pronto se encuentren representados más del cincuenta (50%) por ciento del total de coeficientes de copropiedad. 2. Si transcurrida una hora fijada en la convocatoria sin completar el MAYORÍAS se convocará a una reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, en el mismo lugar, a las nueve de la mañana (9. a.m.), en esta reunión la Asamblea sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes de copropiedad representados. 3. Para la aplicación de este procedimiento es requisito indispensable que, en la convocatoria, se haga prevención de esta eventualidad y se deberá insertar el presente artículo.

**ARTICULO 129. MAYORÍAS DECISORIAS:** siempre que haya MAYORÍAS y salvo en los casos en que la ley 675/01 o el reglamento, exigieren una mayoría especial, las decisiones de la asamblea se tomarán por la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, debidamente representados en la reunión.

**ARTICULO 130. MAYORÍAS DECISORIAS CALIFICADAS:** Como excepción legal a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada: A. Del setenta por ciento (70 %) de los coeficientes de copropiedad que integran CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" PROPIEDAD HORIZONTAL, los siguientes eventos: 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5. Reforma a los estatutos y reglamento. 6. Desafectación de un bien común no esencial. 7. Reconstrucción del CENTRO COMERCIAL cuando se haya destruido en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9. Adquisición de inmuebles para el CENTRO COMERCIAL 10. Disolución y Liquidación de la Persona Jurídica. B. De conformidad con el artículo 9° de la Ley 675 de 2.001, la extinción de la propiedad horizontal requerirá de la decisión

unánime de los titulares del derecho de dominio sobre los bienes privados, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos o sobre el CENTRO COMERCIAL.

**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 esta ley.

**ARTICULO 131. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA:** En el desarrollo de las reuniones de la ASAMBLEA se tendrá en cuenta la siguiente reglamentación: 1. Para sesionar válidamente la asamblea no se requerirá la presencia del ADMINISTRADOR ni del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. 2. Establecido el MAYORÍAS válido para deliberar, la Asamblea 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. 3. 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 provisiones de este reglamento. 4. El trámite de las discusiones será el acostumbrado en las reuniones similares de Asamblea de Sociedades. 5. En el evento de celebrarse votaciones por escrito, se nombrará una comisión escrutadora conformada por un número plural impar de asambleístas.

**ARTICULO 132. ACTAS:** De las deliberaciones y decisiones de la asamblea, deberá levantarse un acta que contendrá por lo menos los siguientes puntos: 1. La fecha y la forma como se hizo la convocatoria. 2. La naturaleza de la asamblea. 3. El lugar, fecha y hora de la reunión. 4. El MAYORÍAS existente al inicio de la reunión. 5. La lista de los 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. Los nombres del presidente y secretario. 7. El orden del día aprobado. 8. Los nombres de los integrantes de la comisión encargada de la aprobación del acta. 9. Los temas tratados. 10. El texto específico de las decisiones aprobadas o negadas con expresión de votos en favor, en contra y en blanco. 11. Las constancias que cualquiera de los asambleístas solicitó incluir. 12. El listado de los propietarios en mora. 13. Las firmas del presidente y secretario de la Asamblea. 14. La constancia y / o firmas de los miembros comisionados para su aprobación.

**ARTICULO 133. APROBACIÓN DE ACTAS DE LA ASAMBLEA:** La ASAMBLEA designará una comisión plural impar de asambleístas para que verifique que el acta cumple con los requisitos indicados en el artículo precedente y que precisa las decisiones adoptadas. Aprobada el acta por la comisión se copiará en el libro de actas de la asamblea y se firmará por el presidente, el secretario y la comisión que la haya aprobado. La copia del acta debidamente certificada por el administrador será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas.

**ARTICULO 134. TRAMITE:** La aprobación de las actas de la asamblea se efectuará conforme al siguiente trámite: 1. Dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la celebración de la asamblea el ADMINISTRADOR entregará un proyecto de acta a la comisión para su estudio, la cual dentro de los cinco (5) días calendario siguientes decidirá por mayoría simple, aprobando o indicando las correcciones o aclaraciones del caso. 2. Si la comisión no se pronuncia oportunamente se entenderá que ha renunciado a su cargo y en consecuencia la facultad de aprobar el acta se radicará subsidiariamente en cabeza del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, el cual tiene un plazo de cinco (5) días calendario para pronunciarse, evento en el cual la aprobación requerirá las dos terceras partes de los miembros del CONSEJO. 3. Vencido este término sin que el acta se apruebe, o cuando la Comisión la desapruebe, el ADMINISTRADOR – en un término no superior a treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de la ASAMBLEA - deberá Consultar directamente a los copropietarios, convocando a una Asamblea Extraordinaria, o acudiendo al mecanismo de decisión por comunicación escrita.

**ARTICULO 135. NOTIFICACIÓN A LOS PROPIETARIOS:** Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de realización de la asamblea - siempre y cuando el acta hubiere sido aprobada - el ADMINISTRADOR deberá poner a disposición de los propietarios del CENTRO COMERCIAL, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede



de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. El ADMINISTRADOR deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

**PARÁGRAFO** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del acta de la asamblea del respectivo año, podrá acudir en reclamación ante la autoridad estatal competente.

**ARTICULO 136. REUNIONES NO PRESENCIALES:** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan, previa convocatoria, deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el MAYORÍAS requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el REVISOR FISCAL de la copropiedad.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de esta y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El REVISOR FISCAL efectuará estricto control respecto al cumplimiento de las normas indicadas en este artículo

**ARTICULO 137. DECISIONES MEDIANTE COMUNICACIÓN ESCRITA:** Por decisión del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN se podrá Consultar por escrito a la totalidad de los propietarios sobre la adopción de una decisión concreta, para lo cual formulará las preguntas asertivas que considere necesarias, las cuales se incluirán en un cuestionario que se remitirá con la convocatoria.

**ARTICULO 138. MATERIAS NO CONSULTABLES:** En ningún caso este mecanismo sustituirá a la Asamblea ordinaria, ni podrá utilizarse para la toma de decisiones que requieran de mayorías calificadas al tenor de lo dispuesto en el ARTÍCULO 129 del reglamento. Mediante reglamentación la Asamblea podrá establecer otras restricciones.

**ARTICULO 139. PROCEDIMIENTO:** El proceso de Consulta se efectuará de la siguiente manera: 1. La convocatoria se remitirá, con el formulario correspondiente junto con las explicaciones y documentación que se consideren necesarias, mediante correo certificado a la totalidad de los propietarios a su dirección registrada en la respectiva matrícula interna. 2. Se deberá precisar un plazo entre quince (15) días calendario y un mes, contados a partir del envío acreditado de la primera comunicación para que los propietarios remitan a la Administración el formulario debidamente contestado. 3. La respuesta deberá ser firmada por el propietario o su representante, debidamente acreditado. Las firmas respectivas deberán ser reconocidas ante Notario. 4. Únicamente se computarán las respuestas oportunamente remitidas y que cumplan la totalidad de los requisitos.

**PARÁGRAFO:** El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN podrá complementar la presente reglamentación.

**ARTICULO 140. RESULTADOS:** para efectos de constatar los resultados de la Consulta se tendrá en cuenta las siguientes estipulaciones: 1. El escrutinio de las respuestas se efectuará en reunión especial del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN convocada exclusivamente para este fin, a la cual deberá citarse al REVISOR FISCAL. 2. Sin perjuicio de lo establecido en el reglamento para casos especiales, las aprobaciones requerirán del voto afirmativo de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" P.H. 3. Computadas las respuestas el resultado obtenido tendrá los mismos efectos que las decisiones adoptadas por la Asamblea en reuniones presenciales y en lo pertinente se le aplicará la reglamentación contemplada para estas. 4. En el libro de Actas de la Asamblea se asentará un acta debidamente aprobada por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN que precise los antecedentes, desarrollo y resultado de la Consulta, la cual deberá ser suscrita por el presidente del Consejo y el ADMINISTRADOR - actuando como secretario. 5. El REVISOR FISCAL, efectuará estricto control del procedimiento.

**ARTICULO 141. EFICACIA DE LAS DECISIONES:** Conforme al artículo 44 de la ley 675/01 en los casos de reuniones no presenciales y decisiones por comunicación escrita todos los propietarios participaran en los respectivos procesos, lo cual se acreditará con las convocatorias respectivas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las comunicaciones emitidas extemporáneamente o las respuestas que se reciban con posterioridad al plazo establecido se computarán como votos no válidos. Las unidades que no remitan su repuesta se entenderá que votaron en blanco.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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, en la forma establecida para las actas de las asambleas presenciales.

**ARTICULO 142. FUNCIONES:** La ASAMBLEA 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 y el presente Reglamento; sus funciones son: **1.** Dictar su propio reglamento interno; **2.** Elegir y remover libremente a los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN por periodos de dos años; **3.** Elegir para periodos de dos años y remover libremente al REVISOR FISCAL y a su suplente y fijarle su remuneración; **4.** Dictar las políticas de administración a las que debe someterse el CENTRO COMERCIAL DE SUBA y sus autoridades; **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, 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 de "CENTRO SUBA" que deben presentarle conjunta o individualmente 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 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y el ADMINISTRADOR, oído previamente el concepto del REVISOR FISCAL; **8.** Decidir, cuando se presente, sobre la destinación del excedente presupuestal; **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 detallado 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 de imprevistos cuando fuere el caso; **11.** Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios según su coeficiente, cuando el presupuesto ordinario 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 los empréstitos que requiera el CENTRO COMERCIAL; **14.** Aprobar la construcción de mejoras, ampliaciones y cambios en el diseño arquitectónico del CENTRO COMERCIAL; resolver sobre las obras que impliquen sensible alteración en el goce o destinación de los bienes comunes; **15.** 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; **16.** Autorizar la venta del terreno y materiales en caso de destrucción total o parcial del CENTRO COMERCIAL; **17.** Decidir sobre cambios en la destinación general de los inmuebles de dominio privado que integran el CENTRO COMERCIAL; **18.** Decidir sobre la desafectación de los bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división cuando fuere el caso; **19.** Decidir en caso de duda sobre el carácter esencial o no de un bien común; suprimir la calidad convencional de bien esencial; **20.** 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 este a cargo del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN; **21.** Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica; **22.** Delegar específicas funciones y por un período determinado en el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN; **23.** Aprobar la lista de las actividades mercantiles específicas que estime prohibidas desarrollar en áreas comunes o bienes privados, o limitar su número; **24.** Disminuir los valores establecidos en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL para las modificaciones al presupuesto, autoriza-

ción de obras y contratos, utilización de los recursos del fondo legal de imprevistos, cuya aprobación está a cargo del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN; **25.** Adoptar todas las medidas que reclamen el cumplimiento de la Ley, 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.

**PARÁGRAFO:** Se podrá delegar funciones en el CONSEJO o en comisiones integradas por asambleístas, con el voto plural favorable no inferior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes presentes en la asamblea.

**ARTICULO 143. DELEGACIÓN DE FUNCIONES:** Para agilizar la operación administrativa del CENTRO COMERCIAL DE SUBA y en desarrollo del principio de la libre iniciativa empresarial, dentro de los límites del bien común, se delega permanentemente en el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN la función de otorgar autorización al ADMINISTRADOR para realizar erogaciones con cargo al FONDO LEGAL DE IMPREVISTOS. En consecuencia el CONSEJO 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 cincuenta por ciento (50)% del saldo efectivo del fondo, si la ASAMBLEA 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.

**ARTICULO 144. FUNCIONES NO DELEGABLES:** Son indelegables las atribuciones para aprobar los estados financieros, aprobar el presupuesto, aprobar las cuotas ordinarias o extraordinarias, reformar el reglamento, aprobar 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, y fijarle la remuneración, decidir sobre la reconstrucción del CENTRO COMERCIAL, aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica.

**ARTICULO 145. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES:** El ADMINISTRADOR, El REVISOR FISCAL, y los propietarios podrán impugnar las decisiones de la ASAMBLEA cuando no se adecuen a las prescripciones legales o al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La impugnación sólo podrá ser intentada dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**PARÁGRAFO:** Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la Asamblea General, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias que se regirán por lo dispuesto en el capítulo segundo, del título II de la ley 675 del 2001.

#### **CAPITULO IV. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**

**ARTICULO 146. NOCIÓN:** El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN – en este estatuto CONSEJO - es un órgano directivo administrativo, compuesto por siete (7) consejeros principales con su respectivo suplente personal, elegidos representantes de la ASAMBLEA para períodos de dos años.

**ARTICULO 147. REQUISITOS:** En desarrollo del principio de la libre iniciativa empresarial dentro de los límites del bien común se establecen las siguientes condiciones para la designación de consejeros: **1:** Para ser elegido consejero se requiere ser propietario o asambleísta representante de un propietario de una unidad privada. **2.** En ningún caso podrán ser elegidos consejeros: a. Propietarios o representantes de bienes privados que en la respectiva convocatoria figuren en mora. Si con posterioridad a la elección entra en mora superior a 60 días, automáticamente se suspenderá su calidad hasta que cancele la deuda; b. Personas que hayan sido sancionadas dentro de un período de doce 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; c. A quienes se les haya revocado su mandato dentro de los dos años previos a la elección; d. Quien-

nes sean cónyuge o compañero permanente o tengan relaciones de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad con otro consejero o con trabajadores del CENTRO COMERCIAL. Si con posterioridad a la elección se presenta la causal de inhabilidad, automáticamente se perderá la calidad de consejero; e. Quienes actúen, adelanten procesos arbitrales o judiciales contra el CENTRO COMERCIAL; f. Quienes actuando como representantes de copropietarios hayan alterado los poderes o hayan actuado desconociendo las instrucciones del propietario.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La ASAMBLEA podrá establecer vía reglamento y / o antes de una elección requisitos y calidades adicionales para la elección de consejeros, decisión que requerirá un MAYORÍAS aprobatorio no inferior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes presentes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** para postularse una persona representante de un propietario se requiere que en el poder se exprese que el propietario delegue la facultad para someter su nombre a la elección del Consejo de Administración.

**ARTICULO 148. NOMBRAMIENTO:** La Asamblea de propietarios efectuará la designación por unanimidad, o por elección, de los miembros que conformarán el Consejo de Administración.

**ARTICULO 149. EJERCICIO DEL CARGO:** No obstante, el período establecido, los miembros del CONSEJO podrán ser removidos en cualquier momento o reelegidos indefinidamente y no cesarán en sus funciones hasta tanto no sean reemplazados por la ASAMBLEA, o pierdan la calidad de consejero.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La calidad de consejero finalizará por renuncia, por pérdida de la calidad de propietario o representante, por incurrir en alguna causal de inhabilidad, establecida en el Código de Ética, por revocatoria del mandato decretado por la ASAMBLEA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de ausencia temporal o permanente de un consejero principal lo reemplazará su suplente.

**ARTICULO 150. PROCEDIMIENTO PARA LA ELECCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** El procedimiento para la elección de los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN es el siguiente:

1. Sus miembros serán elegidos por el sistema del cociente electoral. Este se determinará dividiendo el número total de los votos válidos emitidos, por el número de renglones que hayan de elegirse. De cada lista se declararán elegidos tantos renglones cuantas veces quepa el cociente en el número de votos emitidos por la misma, y si quedaran puestos por proveer, estos corresponderán a los residuos más altos, escrutándolos en el mismo orden descendente. Cada renglón está conformado por una persona principal y su respectivo suplente. En caso de empate de los residuos decidirá la suerte.
2. Los votos en blanco solo se computarán para determinar el cociente electoral.
3. Los aspirantes deberán inscribir personalmente la lista por la que aspiran a ser elegidos; en ella se indicará el renglón y la condición de miembro principal o suplente de cada postulado.
4. En el evento de que alguna persona no se inscriba personalmente, podrá hacerlo remitiendo comunicación debidamente autenticada en la que conste su intención de ser miembro del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, la lista en la que desea inscribir su nombre, el renglón y si su inscripción es como principal o suplente.
5. Ninguna persona podrá inscribirse en más de una lista.

**ARTICULO 151. PRINCIPIOS PARA EL EJERCICIO DEL CARGO:** El ser miembro el Consejo de Administración del Centro Comercial Centro Suba P.H., es un honor personal que implica responsabilidades, dentro de las cuales se destaca la obligación de cumplir estrictos comportamientos de aceptación general para juntas directivas. *En el desempeño de sus funciones los consejeros deberán sujetarse al siguiente Código de Ética el cual tiene como finalidad crear un marco de comportamiento moral, que complete su ordenamiento legal, fijando pautas sociales aceptadas que configuren en la conciencia colectiva un comportamiento honesto e imparcial de sus miembros.:*

1. *Para ser consejero se requiere ser propietario de una unidad privada o representante de un copropietario.*
2. *La investidura de consejero es de carácter personal.*
3. *El Cargo de Consejero se desempeña ad-honorem.*
4. *La postulación al cargo de consejero implica el compromiso de cumplir con el presente estatuto y con las normas de la copropiedad.*
5. *Para ser elegido consejero se debe estar a paz y salvo por expensas ordinarias y extraordinarias con la copropiedad. Ningún miembro puede adeudar cuotas ordinarias o extraordinarias de administración superiores a sesenta días; mientras persista en la deuda no podrá ejercer sus funciones de consejero. En todo caso la mora superior a ciento veinte días generará la pérdida automática de la calidad de consejero.*
6. *El Administrador del Centro Comercial y su Revisor Fiscal efectuarán estricto control sobre el pago de las cuotas de administración de las unidades privadas de propiedad de los consejeros.*
7. *Todo consejero debe obrar con rectitud, honestidad, sinceridad, objetividad, imparcialidad, lealtad, diligencia y ecuanimidad en el desempeño de su cargo.*
8. *Una vez elegido y posesionado, todo miembro debe representar exclusivamente los intereses comunes de los Copropietarios.*
9. *Los consejeros deberán informar inmediatamente al Consejo toda situación particular que pueda generar conflicto de intereses con el desempeño de sus funciones.*
10. *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, tendrá que plantearlo por escrito y abstenerse de votar en la sesión donde se decida sobre su pretensión.*
11. *Los planteamientos y comunicaciones presentadas por los propietarios al Consejo deberán ser evaluados y contestados prontamente.*
12. *Toda decisión adoptada por el Consejo debe estar motivada.*
13. *En el desempeño de sus funciones los consejeros deben respetar y hacer cumplir las leyes y reglamentos de la copropiedad y sus actuaciones deben inspirarse en la buena fe, evitando causar ningún perjuicio al Centro Comercial, a los copropietarios o terceros.*
14. *Todo miembro debe guardar absoluta reserva y confidencialidad sobre los temas tratados en cada sesión del Consejo cuando la naturaleza del tema lo requiera, conforme a la decisión unánime del Consejo.*
15. *Los consejeros no podrán utilizar en beneficio propio las informaciones no públicas que hayan conocido como miembros del Consejo.*
16. *Salvo autorización expresa de los organismos respectivos no se podrá divulgar aspectos relacionados con las políticas comerciales o de publicidad de la copropiedad.*
17. *Es deber de todo consejero asistir puntualmente a las reuniones del Consejo. La ausencia injustificada de los miembros de un mismo renglón a tres reuniones seguidas o a seis meses en un mismo año ocasionará la pérdida de la calidad de consejero.*
18. *Ningún miembro puede realizar con la Administración del Centro Comercial actividad económica alguna que le reporte beneficios para sí o para terceras personas, salvo con la autorización expresa del Consejo o de la Asamblea.*
19. *Ningún consejero podrá utilizar su investidura para exigir, coaccionar u obtener de la Administración la celebración de contratos, adopción de una determinada decisión y en general para obtener beneficios o prerrogativas diferentes a los demás copropietarios.*

20. *Ningún consejero para ejercer su función en el consejo podrá ser cónyuge o compañero permanente o tener relaciones de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad con otro consejero, personal empleado o contratado por el centro.*
21. *Todo miembro debe guardar el debido respeto para sus compañeros de Consejo, copropietarios y servidores del Centro Comercial.*
22. *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.*
23. *A las reuniones del Consejo no se podrá asistir en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias estupefacientes.*
24. *La disipación, quiebra, insolvencia, arresto y/o detención de un consejero generará la pérdida de su investidura.*
25. *Ningún Copropietario o consejero podrá ser elegido o participar activamente en las sesiones del Consejo cuando se encuentre vinculado de cualquier forma en procesos judiciales con el Centro Comercial, en calidad de demandado o demandante*
26. *Este código de ética cubre y es aplicable a miembros que integren los comités asesores.*
27. *Ningún miembro, suplente o principal, podrá participar en documentos operativos de la administración respaldando con su firma transacciones del centro comercial.*

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Al Administrador del Centro Comercial se le aplicará en lo pertinente las anteriores disposiciones.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El Administrador y el Revisor Fiscal efectuarán estricto control sobre el pago de las cuotas de administración de las unidades privadas de propiedad de los consejeros.

**ARTICULO 152. PERDIDA DE LA CALIDAD DE CONSEJERO:** La violación a cualquiera de los principios éticos o normas aquí consagrados o que en el futuro se adicionen, constituye una mala conducta y se sancionará con la pérdida de la calidad de consejero.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Salvo lo establecido para la mora, la pérdida de la calidad de consejero se efectuará por la ASAMBLEA a solicitud del CONSEJO, petición que aprobará el Consejo, en sesión a la cual se citará al afectado, para que pueda presentar sus descargos. A dicha reunión se deberá citar al revisor fiscal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Tomada la decisión será de inmediato y obligatorio cumplimiento y se deberá inscribir en la matrícula interna correspondiente y se notificará al infractor mediante comunicación remitida a la dirección inscrita en el registro interno de su unidad privada y a la dirección de su local.

**ARTICULO 153. REMUNERACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** Mientras la Asamblea de Propietarios no lo decrete expresamente, los servicios del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN no tendrán remuneración económica y los miembros de éste actuarán con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todos sus actos.

**ARTICULO 154. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** Son funciones propias del Consejo de Administración las siguientes: **1;** Elegir entre sus miembros principales su propio presidente y vicepresidente. **2:** Orientar la marcha ordenada y eficaz de la Administración y controlar la ejecución de los presupuestos, los balances y demás actos de control y gobierno, siempre que se trate de situaciones de carácter general. **3:** Dictar Reglamentos especiales sobre la destinación, utilización y goce de los bienes comunes, determinando su rentabilidad cuando fuere el caso y aprobar los contratos de arrendamiento de los bienes comunes destinados como rentables. **4:** Coordinar los medios de control de la seguridad general del Centro Comercial. **5:** Autorizar la venta de muebles o elementos que por su estado no cumplan con la finalidad para la cual fueron adquiridos. **6:** Elegir y remover libremente al Administrador del Centro Comercial y su suplente, asignándole su remuneración, lo mismo que autorizar la creación de cargos para la planta de personal, sus funciones y las políticas salariales correspondientes. **7:** Establecer medios de comunicación con los dife-

rentes propietarios del Centro Comercial y con el público en general. **8:** Autorizar o negar las mejoras o reparaciones que proponga el Administrador, fijando las partidas de gastos correspondientes cuando estas no estuvieren previstas en el presupuesto. **9:** Ordenar traslados de fondos de un capítulo a otro del presupuesto, dando las justificaciones pertinentes a la Asamblea General de Propietarios y autorizar las inversiones de fondos comunes de conformidad con las instrucciones de la Asamblea General de Propietarios. **10:** Conceptuar en instancia previa a la aprobación de la Asamblea General de Propietarios, sobre las modificaciones a los bienes de uso común y las decisiones que impliquen alteraciones en el uso y goce de los mismos. **11:** Conceptuar en instancia previa a la aprobación de la Asamblea General de Propietarios, respecto de los balances de cada ejercicio anual, los proyectos de presupuestos de gastos comunes de funcionamiento para la siguiente vigencia y la aplicación de superávit presupuestal, si los hubiere. **12:** Autorizar las obras, mejoras y trabajos de adecuación y/o de remodelación que se pretendan ejecutar tanto en los locales comerciales como en las oficinas y Consultorios así como también en las demás áreas de dominio privado. **13:** Revisar los balances mensuales de prueba que le presente el Administrador, haciéndoles las observaciones y objeciones que considere convenientes. **14:** Ordenar al administrador la convocatoria a (as Asambleas Generales Ordinarias y extraordinarias del Centro Comercial. **15:** Rendir informe de sus actividades a La Asamblea General de propietarios. **16:** Presentar a la consideración de la Asamblea General de Propietarios el Balance General del ejercicio y el proyecto de presupuesto anual de ingresos y gastos. **17:** Autorizar los contratos que haya de celebrar el Administrador en la cuantía que exceda de los límites que le fije el mismo Consejo. **18:** Ejercer control sobre la gestión del Administrador y cuando los Juzgaré del caso, dar cuenta al respecto a la Asamblea General de Propietarios. **19:** Fijar pautas para la inversión de fondos de la Propiedad Horizontal. **20:** Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea General de Propietarios y hacer cumplir las determinaciones de esta. **21:** Conocer de los conflictos que ocurran entre los propietarios y que no hayan sido dirimidos con la sola intervención del Administrador y tratar de conciliar los asuntos materia de conflicto, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 860.70. **22:** Imponer multas y sanciones a los propietarios con sujeción a las normas del presente reglamento de Administración de la propiedad horizontal. **23:** Elaborar el calendario anual de eventos especiales y promociones publicitarias de ventas, en el que deberá estar ajustado el presupuesto de publicidad aprobado para la vigencia correspondiente. **24:** Planificar, ordenar y aprobar la decoración especial de las áreas comunes en las ocasiones y circunstancias que estime conveniente. **25:** Determinar los horarios mínimos de atención al público de los locales, tos de cargue y descargue de mercancías, basuras y desperdicios, cierre e iluminación del Centro Comercial. **26:** Expedir directamente o por medio de un Comité expresamente creado al efecto, pautas generales para la decoración interna y externa de los locales, sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento de Vitrinismo. **27:** Autorizar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar dentro de la Propiedad Horizontal. **28:** Definir las pautas y normas precisas sobre promociones colectivas para ventas de liquidación, remates y otros sistemas semejantes. **29:** Autorizar la instalación de redes y cajeros automáticos en zonas comunes. **30:** Crear los comités que estime convenientes para el estudio y análisis previo de las gestiones y decisiones a su cargo. El Consejo reglamentará las facultades, responsabilidades y modalidades de sesión inherente a cada comité, así como el número de sus miembros. No obstante, los comités siempre deberán ser presididos por un miembro del Consejo. Funcionarán al menos como COMITÉS OBLIGATORIOS, los siguientes: a. El Comité Financiero; b. El Comité de Promoción y Publicidad; c. El Comité de Seguridad; d. El Comité de Relaciones con los propietarios; e. El Comité de Obras, Vitrinismo y Adecuaciones; y f. Comité de Servicios y Mantenimiento, - Los comités no tendrán ningún poder decisorio, pero podrán someter a la consideración del Consejo Directivo los asuntos que resulten de sus deliberaciones a título de recomendaciones y peticiones de obligatorio estudio y análisis por parte de ésta último. De todas las reuniones de los comités, se llevarán sendos libros de actas con los mismos requisitos establecidos para las actas del Consejo Directivo. **31:** Todas las demás que le corresponden de acuerdo con la naturaleza de sus funciones o de conformidad con los Reglamentos de Administración de la Propiedad Horizontal.

**ARTICULO 155. FUNCIONAMIENTO:** En el desarrollo de sus funciones, el CONSEJO 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 citado por el

ADMINISTRADOR, por uno (1) de sus miembros principales o por el REVISOR FISCAL. 2. La convocatoria se deberá efectuar con una anticipación no inferior a tres días hábiles. 3. El ADMINISTRADOR deberá asistir a sus reuniones con derecho a voz, pero sin voto. 4. Podrán también asistir, con derecho a voz, pero sin voto, el REVISOR FISCAL y los consejeros suplentes cuando sus principales estén presentes. 5. En caso de ausencia temporal o definitiva de un consejero principal, será reemplazado por su respectivo suplente. 6. Las reuniones serán presididas por el consejero que el Consejo designe libremente y actuará como secretario el ADMINISTRADOR o en su defecto uno de los miembros.

**ARTICULO 156. DECISIONES:** El Consejo podrá deliberar y decidir con la presencia de cuatro (4) de sus miembros; sus decisiones se denominan acuerdos; y se tomarán por el voto unánime de los asistentes, siempre que haya MAYORÍAS, salvo cuando el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL o el reglamento interno del CONSEJO establezca un MAYORÍAS superior; cada consejero tendrá un voto.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los suplentes podrán ser convocados al Consejo de Administración, pero en ningún caso podrán tener derecho a voto, ni serán base para conformar MAYORÍAS, para deliberar y decidir mientras se encuentren sus respectivos principales.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Sin perjuicio de lo establecido en el reglamento para casos específicos un miembro del Consejo podrá solicitar al mismo CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN la aclaración, modificación o revocatoria de sus decisiones, mediante solicitud motivada que deberá presentarse por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su celebración; si no lo hiciere se entenderá negada la solicitud.

**ARTICULO 157. ACTAS:** De cada reunión del CONSEJO se elaborará un acta donde constaran la forma y fecha de la convocatoria, la identificación de los asistentes, el cumplimiento del MAYORÍAS requerido según el artículo precedente, los temas tratados, las deliberaciones presentadas y las decisiones adoptadas. Aprobada el acta por el CONSEJO se copiará cronológicamente en el libro de actas del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, del cual será responsable el ADMINISTRADOR, debiendo ser firmadas por el presidente de la respectiva reunión, o por quien designe el CONSEJO y por el secretario. Las copias de las actas serán certificadas y comunicadas por el ADMINISTRADOR y harán prueba de las decisiones del CONSEJO

**PARÁGRAFO:** Al aprobarse un acta se verificará que precisa los temas tratados y las decisiones adoptadas en la respectiva reunión; la reapertura del debate de los temas ya decididos deberá ser aprobada por el CONSEJO y deberá constar en el acta de la reunión donde se adopte la reapertura.

**ARTICULO 158. COMITÉS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN puede constituir los comités de estudio, permanentes o transitorios, que crea necesarios para el análisis previo de las gestiones y decisiones a su cargo. El Consejo reglamentará las facultades, responsabilidades y modalidades de sesión inherente a cada comité, así como el número de sus miembros, pero siempre deben estar coordinados por un CONSEJERO, principal o suplente. Cada comité tendrá como objeto estudiar los temas que le asigne el CONSEJO y presentarle al CONSEJO a título de recomendaciones, mediante actas, las conclusiones a que hayan llegado en cada caso, para su consideración y decisión final.

**PARÁGRAFO:** Tendrán el carácter de COMITÉS PERMANENTES: 1. El Comité FINANCIERO; 2. El Comité de MERCADEO Y PUBLICIDAD; 3. El Comité de SERVICIOS GENERALES;

## **CAPITULO V. ADMINISTRADOR.**

**ARTICULO 159. NOCIÓN:** La administración inmediata del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA", de sus bienes, de los bienes comunes, la supervigilancia y control de estos estarán a cargo de un ADMINISTRADOR, quien es el representante legal del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA". P.H. En consecuencia, éste tiene facultades de ejecución, de conservación, de representación y de recaudo, reuniendo en sí, con sujeción a las leyes y costumbres comerciales y civiles, funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, suscep-



tibles de ejercicio personal único o delegable parcialmente bajo su responsabilidad, previo consentimiento del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Las decisiones del ADMINISTRADOR se denominan resoluciones, estas y los contratos que celebre en ejercicio de su mandato se radicarán en cabeza del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" P.H. siempre y cuando se ajusten a la ley y al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**ARTICULO 160. REQUISITOS:** La designación del ADMINISTRADOR puede recaer válidamente en una sociedad, legal constituida cuyo objeto social comprenda expresamente la administración de propiedades horizontales comerciales y acredite experiencia en la administración de centros comerciales; en una persona natural que podrá ser copropietario; si la designación en propiedad recae en un miembro del consejo perderá su investidura una vez acepte la designación.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El ADMINISTRADOR deberá acreditar veraz y oportunamente ante el CONSEJO su idoneidad para ocupar el cargo conforme a lo establecido por la ASAMBLEA, el CONSEJO y / o el Gobierno Nacional. La no acreditación de idoneidad será causal suficiente para la remoción inmediata del ADMINISTRADOR por parte del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

**ARTICULO 161. DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR:** El ADMINISTRADOR será designado para períodos de hasta de dos años por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, pudiendo ser reelegible sucesivamente y / o ser removido en cualquier momento por decisión del CONSEJO.

**PARÁGRAFO:** En ausencia temporal o comisión de servicio menor a 30 días el CONSEJO nombrará un miembro en su reemplazo.

**ARTICULO 162. CESACIÓN EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR:** El nombramiento del ADMINISTRADOR es esencialmente revocable, aunque la elección haya sido hecha para un período determinado. Además de cualquier otra causa legal, o estatutaria, el ADMINISTRADOR cesará en su cargo por: **1.** Revocatoria expresa del nombramiento, que el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN podrá hacer en cualquier momento; **2.** Vencimiento del período; **3.** Disolución, concurso de acreedores, sanción tributaria, concordato preventivo o apertura de trámite de liquidación obligatoria, si se trata de una persona jurídica; **4.** Por estado de incapacidad legal o estatutaria; **5.** Abandono evidente del cargo dictaminado por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN; **6.** Renuncia aceptada por el CONSEJO.

**ARTICULO 163. REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR:** Se presume que el ejercicio de las funciones de ADMINISTRADOR del CENTRO COMERCIAL DE SUBA es remunerado, a no ser que constare expresamente y por escrito que fue convenido su ejercicio gratuito. La remuneración a que tenga derecho el ADMINISTRADOR será fijada anualmente por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

**ARTICULO 164. INVENTARIO:** Al posesionarse el ADMINISTRADOR recibirá por riguroso inventario los bienes y elementos afectados al uso común de los propietarios o de propiedad del CENTRO COMERCIAL DE SUBA; en el ejercicio de sus funciones y en la custodia y conservación de los bienes a su cargo responderá hasta por la culpa leve.

**ARTICULO 165. ENTREGA DE BIENES Y RENDICIÓN DE CUENTAS A CARGO DEL ADMINISTRADOR:** Al cesar en el cargo la persona que actúe como ADMINISTRADOR, o quien administre bienes de la propiedad horizontal, hará entrega inmediata e inventariada, al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, de los fondos, bienes, documentos y enseres que estaban a su cargo y / o pertenezcan al CENTRO COMERCIAL DE SUBA, con una completa rendición de cuentas, firmándose al efecto un acta por el ADMINISTRADOR que entrega y el presidente del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN que recibe o la comisión que éste designe al efecto. Le corresponderá al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN dar el finiquito a quien dejó de ser ADMINISTRADOR. Corresponderá al REVISOR FISCAL verificar estrictamente el cumplimiento de lo indicado en el presente artículo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En ningún caso, ni siquiera en el evento de quedar pendientes algunas reclamaciones a su favor, podrá el ADMINISTRADOR ejercer algún derecho de retención sobre fondos, bienes, documentos o enseres del CENTRO COMERCIAL.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si transcurridos treinta (30) días desde la fecha en que se concluyere la gestión, no se hubieren presentado al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN las mencionadas cuentas, se podrá exigir la rendición de estas, por la vía judicial junto con la indemnización de los perjuicios que se ocasionaren.

**ARTICULO 166. FUNCIONES 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 DE SUBA "CENTRO SUBA" P.H., considerando que la esencia de sus funciones corresponde a la convivencia pacífica, la adecuada utilización de los bienes y servicios comunes y de las unidades privadas, y la conservación, seguridad salubridad y desarrollo del CENTRO COMERCIAL; sus funciones, responsabilidades y atribuciones básicas son: **1.** Cumplir y hacer cumplir la Ley, el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y las disposiciones de la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS y del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. **2.** Ejercer responsablemente la representación legal de la Persona Jurídica "CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" PROPIEDAD HORIZONTAL, en todos los casos, actos y contratos, tanto frente a terceros, como frente a cada uno de los propietarios u ocupantes de bienes privados. **3.** Ejecutar las decisiones de la ASAMBLEA y del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. **4.** Autorizar los contratos que haya de celebrar el Administrador en la cuantía que no exceda de los límites que le fije el mismo Consejo **5.** Otorgar la fianza exigida por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la propiedad horizontal. **6.** En relación con los bienes comunes y los bienes del CENTRO COMERCIAL DE SUBA: vigilar y cuidar 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 y el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. **7.** Organizar, supervisar y dirigir la vigilancia, de acuerdo con los parámetros establecidos por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. **8.** Vigilar el uso racional de los parqueaderos buscando las mejores condiciones de armonía y seguridad. **9.** Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento. **10.** 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 los cánones correspondientes. **11.** Llevar directamente, bajo su dependencia y responsabilidad la matrícula interna de las unidades privadas y mantenerla al día. **12.** Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad: los libros de actas de las asambleas 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. **13.** Atender la correspondencia relativa a la propiedad horizontal. **14.** Vigilar que cada propietario u ocupante de unidades privadas cumplan las obligaciones establecidas en la Ley, en el reglamento en los reglamentos internos y en las decisiones de las autoridades de la copropiedad; y en caso de incumpliendo 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.** Responder las peticiones y atender los reclamos formulados por los propietarios. **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 DE SUBA, 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 tanto ordinarias como extraordinarias, vinculadas con la administración, sostenimiento, conservación, mantenimiento y reposición de los bienes comunes y gastos y expensas comunes, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 675 de 2.001 y las normas que las adicionen o modifiquen. **20.** Expedir oportuna y verazmente el estado de cuenta y / o paz y salvo de cuentas con la administración del CENTRO COMERCIAL DE SUBA, cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio privado. **21.** Administrar directa y eficientemente los recursos monetarios del CENTRO COMERCIAL DE SUBA; invertir y manejar los dineros recaudados por cualquier concepto, en forma tal que se garantice la liquidez de la copropiedad para el cumplimiento oportuno de las obligaciones asumidas por la misma, de conformidad con las instrucciones dadas por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN; deberá manejarlos y controlarlos en cuentas bancarias independientes, a nombre de la Persona Jurídica; y firmar los cheques respectivos. **22.** Cobrar y recaudar integral y oportunamente las rentas, compensaciones, remuneraciones y en general toda obligación de la que sea titular el CENTRO COMERCIAL. **23.** Administrar directamente una caja menor por un valor no superior a cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes, salvo que el CONSEJO determine un valor superior. **24.** Administrar independientemente de los otros recursos el fondo legal de imprevistos **25.** Designar, controlar y remover el personal al servicio de "CENTRO SUBA" de acuerdo con los cargos y las remuneraciones establecidas. **26.** Elaborar y presentar al terminar su período o cuando la ASAMBLEA o el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN lo exijan los informes sobre su gestión, la situación y el funcionamiento de la copropiedad, los estados financieros y sobre el estado de ejecución del presupuesto y los demás que aquellos le soliciten. **27.** 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. **28.** Certificar conjuntamente con el contador público, los estados financieros que se pongan a disposición de las autoridades del CENTRO COMERCIAL o de terceros. **29.** Preparar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones del CENTRO COMERCIAL DE SUBA 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 de Propietarios. **30.** Preparar y someter a consideración de la asamblea anual ordinaria de propietarios, el informe de gestión, el cual deberá contener una exposición fiel sobre la evolución de las actividades de la propiedad horizontal y la situación jurídica, económica y administrativa de esta. **31.** Convocar oportunamente a la Asamblea 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. **33.** Convocar al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN a reuniones ordinarias y extraordinarias. **34.** Elaborar oportunamente las actas de las reuniones de Asamblea; previa aprobación, asentarlas cronológicamente en el libro correspondiente; expedir y certificar copias de las actas. **35.** Elaborar oportunamente las actas de las reuniones del CONSEJO, asentarlas cronológicamente en el libro correspondiente, expedir y certificar copias de las actas. **36.** Hacer conocer de todos los propietarios y ocupantes las decisiones de la Asamblea, así como también las decisiones del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. **37.** Previa aprobación de la asamblea, elevar a escritura pública y registrar todas las reformas al reglamento de propiedad horizontal, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. **38.** Elaborar y presentar oportunamente las declaraciones tributarias del CENTRO COMERCIAL, si a ello hubiere lugar de conformidad con las normas vigentes. **39.** Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento, de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea y tramitar las indemnizaciones correspondientes en caso de siniestro. **40.** Designar los apoderados especiales, mandatarios, árbitros o peritos que deban actuar a nombre del CENTRO COMERCIAL DE SUBA en los casos en que fuere necesario, previa Consulta al CONSEJO. **41.** Proponer al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN la implementación de sistemas de mercadeo; la realización de

campañas y actividades de publicidad, promoción y comunicación; la ejecución de eventos, ferias, promociones y demás actividades que incentiven y estimulen la actividad mercantil de los comerciantes del CENTRO COMERCIAL DE SUBA y propicien el mayor éxito comercial del CENTRO COMERCIAL. Ejecutar tales actividades de conformidad con las instrucciones específicas impartidas por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. **42.** Vigilar que el uso del nombre y logotipo del CENTRO COMERCIAL se sujete a las prescripciones estatutarias. **43.** Controlar toda clase de propaganda o publicaciones que se distribuyan dentro de los predios del CENTRO COMERCIAL. **44.** Proponer las iniciativas que considere convenientes para la buena marcha de la administración y para la consolidación y desarrollo del CENTRO COMERCIAL DE SUBA. **45.** En general ejecutar todo acto y realizar todo contrato tendiente a la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios de CENTRO SUBA, para la defensa de los intereses comunes de sus copropietarios y el cumplimiento del objeto del CENTRO COMERCIAL DE SUBA.

## **CAPITULO VI. DEL REVISOR FISCAL.**

**ARTICULO 167. DESIGNACIÓN:** El REVISOR FISCAL y su suplente serán elegidos por la asamblea para períodos de dos años; no obstante, siempre que se encuentre reunida la ASAMBLEA podrá pronunciarse sobre su designación o remoción. Cuando por cualquier circunstancia la copropiedad quede sin quien ejerza la revisoría fiscal, el ADMINISTRADOR deberá convocar inmediatamente a una asamblea extraordinaria para proveer el cargo.

**ARTICULO 168. REQUISITOS:** Para ser designado REVISOR FISCAL y / o para ejercer este cargo se deberá tener la calidad de contador público titulado, contar con matrícula profesional vigente, estar inscrito en la Junta Central de Contadores, carecer de inhabilidades. La ASAMBLEA podrá determinar requisitos complementarios y reglamentar los procedimientos para su designación.

**ARTICULO 169. INHABILIDADES:** Conforme a lo establecido en la LEY 675 del 2001 el REVISOR FISCAL no podrá tener vínculos comerciales o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones con el ADMINISTRADOR o con los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN; ni ser propietario, arrendatario o tenedor a cualquier título de un bien privado; ni ser compañero permanente, cónyuge o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración. En caso de discrepancia sobre una eventual inhabilidad corresponderá a la ASAMBLEA privativamente decidir al respecto. Siempre se considerarán como situaciones inhabilitantes el ser propietario, arrendatario o tenedor a cualquier título de un bien privado, o haberlo sido dentro de los seis (6) meses anteriores a la designación; ser representante, mandatario, asesor o empleado de los propietarios o tenedores de bienes privados o de contratistas del CENTRO COMERCIAL, o haberlo sido dentro de los tres meses anteriores a la designación; haber sido administrador o consejero dentro del año anterior a la designación; ser compañero permanente, cónyuge o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, con el ADMINISTRADOR, con funcionarios del CENTRO COMERCIAL DE SUBA o con los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

**PARÁGRAFO:** Si con posterioridad a la designación se presentase la inhabilidad automáticamente el REVISOR cesará en sus funciones.

**ARTICULO 170. REMUNERACIÓN:** Corresponderá a la ASAMBLEA fijar la remuneración anual del REVISOR FISCAL.

**ARTICULO 171. FUNCIONES:** Son funciones del REVISOR FISCAL las establecidas legalmente, además le corresponde: **1.** 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 y del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. **2.** 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. **3.** 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 y del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. **4.** 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 DE SUBA “CENTRO SUBA” PROPIEDAD HORIZONTAL; verificar que se están utilizando conforme a la ley, al reglamento de propiedad horizontal, a las decisiones de los órganos de administración; procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos. **5.** Autorizar con su firma los balances que presente el ADMINISTRADOR. **6.** Acompañar con su opinión profesional los estados financieros certificados que han de presentarse a la aprobación de la Asamblea. **7.** Participar con voz, pero sin voto en las reuniones de la Asamblea. **8.** Presentar a la Asamblea ordinaria un informe sobre los temas inherentes a sus funciones; en éste 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. **9.** Asistir a las reuniones a las que fuere convocado por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. **10.** Convocar según sea el caso a asamblea o consejos extraordinarios. **11.** Conceptuar sobre la rendición de cuentas que presente el ADMINISTRADOR al finalizar el cargo. **12.** 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 de sanciones. **13.** 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. **14.** Dar cuenta oportuna por escrito a la ASAMBLEA, al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN o al ADMINISTRADOR de cualquier irregularidad que observe en relación con la existencia, funcionamiento o actividad de la propiedad horizontal. **15.** Verificar la vigencia de las pólizas de seguros obligatorios. **16.** Cumplir las demás atribuciones que le señalan las leyes y el reglamento de propiedad horizontal y las que, siendo compatibles con las anteriores, se establezcan en el Reglamento y le encomiende la Asamblea.

## **CAPITULO VII. RECURSOS ECONÓMICOS Y CONTABILIDAD.**

**Artículo 172. FUENTES DE RECURSOS:** Los ingresos de la copropiedad provienen fundamentalmente de las siguientes fuentes: **1.** De las contribuciones de los propietarios para las expensas comunes ordinarias. **2.** De las expensas comunes extraordinarias. **3.** De las expensas sectoriales. **4.** De los rendimientos que produzcan las inversiones que la persona jurídica haga. **5.** De los ingresos provenientes de la explotación de bienes o servicios comunes. **6.** De las compensaciones por asignación al uso exclusivo de bienes comunes. **7.** De los ingresos generados por la venta de bienes comunes. **8.** De los ingresos obtenidos por los servicios prestados a terceros, o por las compensaciones obtenidas por actividades desarrolladas por el edificio. **9.** De las demás fuentes que resulten de la aplicación del presente reglamento, tales como multas, indemnizaciones, intereses, compensaciones, tarifas. **10.** De las donaciones que apruebe recibir la asamblea o el consejo de administración.

**Artículo 173. MANEJO DE RECURSOS:** Los fondos de la persona jurídica se manejarán en cuentas bancarias, de ahorro o similares, a nombre del CENTRO COMERCIAL con la firma del ADMINISTRADOR y de la persona que designe el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El superávit de la caja será invertido en cuentas o títulos valores productores de renta en entidades financieras debidamente autorizadas por la Superintendencia Bancaria, conforme a las instrucciones que imparta el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Para los gastos menores se contará con una caja menor.

**ARTICULO 174. CONTABILIDAD:** Corresponde al ADMINISTRADOR llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del CENTRO COMERCIAL, con sujeción a las normas legales y reglamentarias vigentes sobre prácticas contables.

**PARÁGRAFO:** La contabilidad se llevará en libros debidamente registrados y foliados ante las autoridades competentes; el ADMINISTRADOR será responsable de su conservación y manejo.

**ARTICULO 175. DISPONIBILIDAD DE LOS LIBROS:** Los libros y documentos probatorios de la rendición de cuentas anuales y de los presupuestos proyectados, deberán ser puestos a disposición de los copropietarios durante el término de convocatoria de una asamblea, durante el plazo establecido para decidir mediante comunicación escrita y durante los quince días calendario anteriores a la fecha en que se celebraría la asamblea por derecho propio. En todo tiempo estarán a disposición del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y del REVISOR FISCAL.

**PARÁGRAFO:** La inspección por parte de los propietarios se deberá efectuar en las oficinas de la administración de la propiedad horizontal en horas hábiles y deberá realizarse directamente por el propietario o a quien éste designe especial y expresamente por escrito. No podrán retirarse del lugar indicado, ningún tipo de libro o papeles para el ejercicio del derecho aquí consignado.

**ARTICULO 176. Estados Financieros:** Los estados financieros que deberán someter el Consejo de Administración y el Administrador a consideración de la Asamblea, serán al menos los estados financieros de propósito general básicos, a saber: **1.** El balance general. **2.** El estado de resultados. **3.** El estado de cambios en el patrimonio. **4.** El estado de cambios en la situación financiera. **5.** El estado de flujos de efectivo. **6.** Además de los requeridos por la Asamblea.

## CAPITULO VIII. DEL PRESUPUESTO.

**ARTICULO 177. PRESUPUESTO DE FUNCIONAMIENTO:** Para precisar el valor anual de las contribuciones correspondientes a cada unidad privada por concepto de expensas y como guía para el funcionamiento de su administración el CENTRO COMERCIAL DE SUBA tendrá un PRESUPUESTO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO en el cual se indicarán los valores estimados de los gastos comunes y de los ingresos de la copropiedad, precisando las respectivas expensas comunes y sectoriales a cargo de cada unidad privada.

**ARTICULO 178. ELABORACIÓN:** La elaboración del presupuesto se ceñirá a las siguientes normas: **1.** Anualmente, antes del 15 de enero, el ADMINISTRADOR elaborará un proyecto del presupuesto general de funcionamiento de la copropiedad en el que se calcularán por una parte los gastos probablemente requeridos para la administración, conservación, adquisición, aseguramiento, reparación, reposición de los bienes comunes y de la propiedad horizontal, para la prestación de los servicios comunes y sectoriales y en general para la normal operación de la copropiedad; y por otra parte, el cálculo de los ingresos que por todo concepto se estima serán percibidos por el CENTRO SUBA. **2.** Los gastos deben ser calculados Consultando su naturaleza, necesidad, prioridad, conveniencia y oportunidad. **3.** Deberá tener en cuenta el superávit o déficit del presupuesto anterior, los efectos de las políticas de descuentos y de estímulos generales, las instrucciones impartidas por la ASAMBLEA y por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, la generación de ingresos por la explotación de bienes y servicios comunes y por usos exclusivos, la constitución o incremento del fondo legal de imprevistos y las demás previsiones que considere necesarias o convenientes. **4.** En todo caso los ingresos deben permitir financiar totalmente los gastos e inversiones requeridos del CENTRO COMERCIAL. **5.** Las cuotas para cada unidad privada se precisarán a partir de la diferencia entre el estimativo de gastos y del cálculo de los ingresos generados por el aprovechamiento de los bienes comunes y por usos exclusivos. **6.** El ADMINISTRADOR presentará el proyecto de presupuesto para su aprobación ante el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, el cual podrá efectuar las modificaciones que considere necesarias.

**PARÁGRAFO:** El proyecto aprobado por el CONSEJO, junto con las observaciones pertinentes, será remitido por el ADMINISTRADOR a los copropietarios con la convocatoria a la Asamblea ordinaria. El proyecto junto con sus documentos de soporte deberá estar a disposición de los copropietarios, durante los quince días calendario anteriores a la fecha en que se celebraría la asamblea por derecho propio.

**ARTICULO 179. ADOPCIÓN:** El ADMINISTRADOR deberá presentar el proyecto de presupuesto a los propietarios en la asamblea ordinaria respectiva. Su aprobación requerirá la mitad más uno de los derechos representados en la reunión, siempre que haya MAYORÍAS.

**ARTICULO 180. VIGENCIA:** El presupuesto aprobado tendrá vigencia entre el primero (1) de enero y el treinta y uno (31) de diciembre de cada año.

**ARTICULO 181. PRESUPUESTO PROVISIONAL:** A partir de cada primero de enero y hasta que la ASAMBLEA apruebe el presupuesto definitivo, regirá provisionalmente el mismo presupuesto de la vigencia anterior incrementado en el índice de precios al consumidor (IPC) presentado en ese año; en consecuencia las cuotas mensuales a cargo de los copropietarios se ajustarán

**PARÁGRAFO:** Una vez aprobado el presupuesto definitivo por la ASAMBLEA 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.

**ARTICULO 182. EJECUCIÓN:** EL ADMINISTRADOR será responsable de la ejecución del presupuesto anual de ingresos y gastos decretado por la asamblea; velará por la óptima utilización de los recursos y no podrá realizar ningún gasto o inversión que no esté contemplado en el presupuesto o aprobado por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. En la ejecución del presupuesto se tendrá en cuenta que, salvo lo contemplado en el reglamento o por determinación específica de la asamblea, habrá unidad de caja.

**ARTICULO 183. INSUFICIENCIA DE INGRESOS:** Cuando los ingresos presupuestados o efectivamente recaudados fueren insuficientes para atender las necesidades del CENTRO COMERCIAL El Consejo de Administración podrá decretar los ajustes del caso o citar a Asamblea de Copropietarios extraordinaria, para que decida los ajustes o adiciones, en un porcentaje no mayor al veinticinco (25) por ciento 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 (30) por ciento 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 efectúa la asamblea el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN podrá autorizar la utilización transitoria hasta del 30% de recursos del fondo de reserva – con las limitaciones indicadas - para atender los gastos que estime urgentes.

## **CAPITULO IX. CONTRIBUCIONES DE LOS PROPIETARIOS**

**ARTICULO 184. OBLIGATORIEDAD:** La obligación para contribuir oportuna e integralmente con las expensas comunes del CENTRO COMERCIAL DE SUBA se fundamenta en la ley, surge de su sometimiento al régimen de propiedad horizontal, es independiente a la naturaleza o calidad de un determinado copropietario y se aplica aun cuando un determinado bien privado no esté ocupado, o no se haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. Con fundamento en los coeficientes de propiedad se liquidarán para todas y cada una de las unidades privadas las cuotas para sufragar todos los gastos que tengan el carácter de comunes generales por beneficiar a los propietarios en su edificio o que se desprendan de un costo general del CENTRO COMERCIAL, tales como el mantenimiento, reparación, reposición de equipos, adquisición de elementos de dotación común, gastos de personal, seguros, administración, vigencia, conservación y mantenimiento de los bienes comunes y los de propiedad del CENTRO COMERCIAL DE SUBA; los gastos sectoriales se calcularán a partir de los módulos de contribución.

**PARÁGRAFO:** En caso de duda sobre la naturaleza de una expensa, corresponderá privativamente a la asamblea dirimirla, por decisión que deberá aprobarse por lo menos con el voto favorable que sobrepase la mitad de los representados en la respectiva Asamblea

**ARTICULO 185. EXPENSAS COMUNES NECESARIAS:** Se consideran expensas comunes necesarias, las erogaciones originadas en la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, mantenimiento, seguridad, conservación, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes y los de propiedad del CENTRO COMERCIAL DE SUBA, así como los que se efectúen por concepto de gastos, gravámenes, impuestos o derechos de cualquier naturaleza, que recaigan sobre el inmueble en su edificio. En consecuencia, queda entendido por expensas comunes necesarias entre otras: 1. Todos los gastos

causados por concepto del personal al servicio del CENTRO COMERCIAL. **2.** Los honorarios por asesorías prestadas a la copropiedad. **3.** Los costos de la revisoría fiscal. **4.** Los costos originados en los servicios públicos comunes. **5.** Los impuestos tasas y contribuciones de cualquier naturaleza que graven la totalidad del inmueble, parte de este en su calidad de bien común, o a la persona jurídica. **6.** La reparación, conservación y reposición de los bienes comunes, obras nuevas, innovaciones y mejoras en general, autorizadas en condiciones reglamentarias. **7.** La reparación, conservación y reposición de los bienes comunes, los costos inherentes a obras nuevas, innovaciones y mejoras en general, autorizadas en condiciones reglamentarias. **8.** Los gastos que se ocasionen por el mantenimiento, aseo, reparación y funcionamiento de bienes comunes, así como del CENTRO COMERCIAL DE SUBA. **9.** Las primas de los seguros legalmente obligatorios y de los que la ASAMBLEA apruebe. **10.** Los costos requeridos para el funcionamiento, mantenimiento y reposición de los elementos integrantes del equipamiento comunal. **11.** Los descuentos o incentivos de carácter general incluidos en el presupuesto para propiciar el cumplimiento oportuno y / o integral de las obligaciones de los copropietarios, tales como descuento por pago oportuno o anticipado, apertura de establecimientos, asistencia a la asamblea. **12.** Los costos del personal destinado a la recepción colectiva del sector de Consultorios y oficinas. **13.** Los aportes al fondo legal de imprevistos. **14.** Los gastos de mercadeo y publicidad que promuevan al CENTRO COMERCIAL.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de duda sobre la naturaleza de una expensa, corresponderá privativamente a la asamblea dirimirla, por decisión que deberá aprobarse por lo menos con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes totales de copropiedad.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el Centro comercial, los costos de publicidad y mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

**ARTICULO 186. EXPENSAS COMUNES COMPLEMENTARIAS:** Son aquellas que la ASAMBLEA aprueba para atender erogaciones que no tienen el carácter de necesarias.

**ARTICULO 187. EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS:** Son aquellas, necesarias o complementarias, que la ASAMBLEA establece al aprobar el presupuesto ordinario para un determinado período.

**ARTICULO 188. EXPENSAS COMUNES EXTRAORDINARIAS:** Son aquellas que la ASAMBLEA aprueba para suplir déficit de tesorería o para atender partidas insuficientes o rublos no contempladas en el presupuesto anual ordinario.

**PARÁGRAFO.** El cobro de expensas extraordinarias solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo legal de imprevistos del que se trata más adelante sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

**ARTICULO 189. EXPENSAS SECTORIALES Y/O MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN:** Son las expensas necesarias requeridas para sufragar los costos relacionadas con bienes y servicios comunes cuyo goce corresponde a una parte o sector determinado del CENTRO COMERCIAL. Conforme a la LEY 675 del 2001, se calculan a partir de los módulos de contribución y son obligatorias para las unidades privadas beneficiarias con tales bienes y servicios sectoriales.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El Consejo de administración podrá conformar comités asesores sectoriales integrados por los propietarios de las unidades privadas beneficiarias de los ingresos asociados a cada módulo.



**ARTICULO 190. CARÁCTER DE LAS CUOTAS:** Las cuotas o contribuciones decretadas por la ASAMBLEA tienen el carácter de obligatorias, transmisibles, indivisibles y solidarias; en consecuencia, sin excepción alguna, en todo evento de transferencia, voluntaria o no, del dominio de una unidad privada, automáticamente se transmitirá la deuda existente a favor de la copropiedad, junto con sus intereses de mora, al nuevo propietario, quien será deudor solidario con el propietario anterior, por el saldo insoluto existente al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En ningún caso se podrá autorizar la división de la deuda entre estos.

**ARTICULO 191. SOLIDARIDAD ENTRE PROPIETARIOS COMUNEROS:** Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. En ningún caso se podrá autorizar la división de la deuda entre estos, o cobrarles fraccionadamente las expensas.

**ARTICULO 192. SOLIDARIDAD DEL TENEDOR:** Conforme a la obligatoriedad del reglamento, queda establecida para efectos del pago de todas las obligaciones relacionadas con las expensas que se causen a favor del CENTRO COMERCIAL DE SUBA la solidaridad entre el propietario del bien privado y su tenedor o usufructuario a cualquier título. En consecuencia el CENTRO COMERCIAL podrá exigir indistintamente el pago de tales obligaciones al propietario o al arrendatario o tenedor a cualquier título de la respectiva unidad. En consecuencia, el CENTRO COMERCIAL podrá exigir indistintamente el pago de tales obligaciones al propietario o al arrendatario o tenedor a cualquier título de la respectiva unidad. En ningún caso se podrá autorizar la división de la deuda entre estos, o cobrarles fraccionadamente las expensas.

**ARTICULO 193. LIQUIDACIÓN:** Para determinar el valor anual correspondiente a cada unidad privada, la diferencia entre las partidas enunciadas en el presupuesto como ingresos de fuentes diferentes a las expensas a cargo de los copropietarios y el monto de los gastos, se dividirán entre estas conforme a los coeficientes de copropiedad, y en su caso de acuerdo con los módulos de contribución; este valor se liquidará en cuotas mensuales. Procedimiento análogo se seguirá para individualizar las expensas extraordinarias correspondientes a cada bien privado. Como parte integrante del presupuesto se insertará el listado de expensas correspondiente a cada unidad privada.

**ARTICULO 194. EXIGIBILIDAD:** Para su pago, las expensas ordinarias y sectoriales a cargo de los propietarios de las unidades privadas se dividirán en cuotas mensuales que se causarán el primero de cada mes y deberán ser canceladas anticipadamente, dentro de los diez (10) días calendario del respectivo mes. Las cuotas extraordinarias se pagarán dentro del término que para el efecto indique la asamblea de propietarios.

**ARTICULO 195. POLÍTICAS DE COBRO:** Podrán concederse e incentivar en calidad de descuentos a quienes paguen dentro de los 10 primeros días calendario aplicables a las obligaciones dinerarias a cargo de los propietarios siempre que no se altere el equilibrio presupuestal, se contemplen en el presupuesto y se fundamenten en políticas generales. Teniendo en cuenta su naturaleza y finalidad, las cuotas por expensas comunes ordinarias o extraordinarias, las expensas sectoriales y los aportes al fondo legal de imprevistos no pueden ser condonadas total o parcialmente.

**PARÁGRAFO:** En ningún evento el descuento por pronto pago se podrá otorgar a los locales que cancelen con posterioridad al plazo establecido en el reglamento o autorizado por la ASAMBLEA, o a los locales que no se encuentre a paz y salvo.

**ARTICULO 196. MÉRITO EJECUTIVO:** De conformidad con lo establecido por el artículo 48 de la Ley 675 de 2.001 y / o por el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL las obligaciones por concepto de expensas comunes ordinarias o extraordinarias, sectoriales, sanciones por mora, indemnizaciones, compensaciones y multas serán exigibles ejecutivamente sin necesidad de requerimientos previos de ninguna clase.

**ARTICULO 197. TITULO EJECUTIVO:** Para el cobro de las multas o de las obligaciones pecuniaras derivadas de expensas ordinarias, extraordinarias, sectoriales, con sus respectivos intereses, el título ejecutivo contenido de la obligación será solamente el certificado expedido por el

ADMINISTRADOR en el cual constará la existencia, el monto de la deuda, la fecha de exigibilidad de esta y la indicación de la unidad privada, sin ningún requisito ni procedimiento adicional. Para efectuar el cobro ejecutivo al título mencionado se le adjuntará copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento en la que se autorice el cobro de un interés inferior y en este último caso la copia del Acta de la Asamblea en la que se estableció el interés inferior.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La acción ejecutiva no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para solución de conflictos previstos en la ley 675 del 2001 o en el presente reglamento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Siempre serán de cargo del deudor los gastos extrajudiciales y judiciales que ocasionare la cobranza y los honorarios de abogado.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Cualquier acuerdo de pago deberá efectuarse por escrito, requerirá autorización del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y en ningún caso podrá incluir condonación total o parcial de las expensas adeudadas, ni la novación de la deuda.

**ARTICULO 198. MORA:** El retardo en el cumplimiento del pago de las expensas comunes y sectoriales, así como de las indemnizaciones de que trata el presente Reglamento faculta para causar intereses de mora a la máxima tasa legal permitida, la cual actualmente según la LEY 675 DEL 2.001 es equivalente a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria o por la entidad que hiciere sus veces.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Toda mora superior a tres meses será cobrada por vía ejecutiva y dará derecho al ADMINISTRADOR para que efectúe el reporte correspondiente a las redes de datos de entidades comerciales o financieras, de conformidad con reglamentación que por vía general establezca el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN; es entendido que con la aprobación del presente Reglamento con la mayoría de ley el deudor moroso autoriza su inclusión en la red de datos de entidades comerciales y financieras

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN podrá decretar o autorizar amnistías o la reducción de intereses cumpliendo estrictamente con las políticas que al respecto haya aprobado la ASAMBLEA.

**PARÁGRAFO TERCERO:** No se considerará que el propietario o su deudor solidario estén a paz y salvo mientras se haya finalizado satisfactoriamente los convenios de pago que se encuentran en curso.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El pago con cheque no da lugar a expedir el paz y salvo respectivo hasta tanto el mismo se haga efectivo.

**ARTICULO 199. FINALIZACIÓN DE LA MORA:** Para los efectos de este reglamento, se considerará que la mora finaliza cuando efectivamente hayan ingresado a las arcas de PROPIEDAD HORIZONTAL las sumas adeudadas.

**ARTICULO 200: IMPUTACIÓN DE PAGOS:** Siempre el CENTRO COMERCIAL tendrá la facultad de imputar libremente los pagos totales o parciales efectuados por los responsables de los bienes privados; en todo caso los pagos se aplicarán de preferencia a las indemnizaciones, sanciones, reembolsos por servicios adicionales, honorarios por cobro de cartera, intereses y deudas más antiguas.

**PARÁGRAFO:** Cuando un pago haya sido efectuado por quien no tenga la calidad de copropietario, la copropiedad, a solicitud de quien pago o del copropietario, una vez haya recibido efectivamente tales fondos, indicará tal circunstancia, el valor cancelado y la aplicación que el CENTRO COMERCIAL efectuó.

**ARTICULO 201. CUOTAS VOLUNTARIAS:** Si algunos propietarios de unidades privadas conformen grupos o sectores con intereses comunes para crear fondos voluntarios con fines tales como promociones, publicidad dirigida, decoración de vitrinas el CENTRO COMERCIAL DE SUBA no estará obligada a recaudar ni administrar estos dineros.

## **CAPITULO X. FONDO DE IMPREVISTOS.**

**ARTICULO 202. CREACIÓN Y FINALIDAD:** El CENTRO COMERCIAL DE SUBA PROPIEDAD HORIZONTAL de conformidad con las disposiciones del artículo 35 de la Ley 675 de 2.001 constituirá un fondo de imprevistos para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

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

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO:** El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

**ARTICULO 203. FORMACIÓN E INCREMENTO:** Este fondo se conformará e incrementará con los siguientes ingresos: 1. Con un porcentaje no inferior al 1% anual de las cuotas de expensas comunes ordinarias. La asamblea podrá acordar un porcentaje superior al aprobar cada presupuesto anual. 2. Con los demás ingresos que determine la asamblea.

**PARÁGRAFO:** La asamblea ordinaria de propietarios podrá suspender la apropiación del porcentaje para la formación e incremento del fondo legal de imprevistos, cuando el monto disponible al momento de la suspensión, alcance al menos, el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

**ARTICULO. 204. MANEJO E INVERSIÓN:** Los recursos del fondo se deberán contabilizar y administrar independientemente de los recursos ordinarios; su manejo contable debe indicar los valores causados, recaudados y pendientes de pago; su inversión debe permitir su pronta disponibilidad y no puede efectuarse en activos fijos; cuando se tomen recursos del fondo se deberán efectuar los registros contables respectivos que permitan en todo caso apreciar la correspondiente aplicación y la disminución de su saldo.

**PARÁGRAFO:** Sin perjuicio de lo establecido para los seguros, la función de otorgar autorización al ADMINISTRADOR para disponer del Fondo legal de imprevistos, es delegada parcialmente en el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y en consecuencia se entiende que la ASAMBLEA la ha impartido previamente, siempre y cuando el CONSEJO cumpla estrictamente con las siguientes condiciones: 1. Cuando no hubiere partida en el presupuesto del ejercicio anual correspondiente, o ésta fuere insuficiente, el CONSEJO podrá autorizar al ADMINISTRADOR efectuar las contrataciones respectivas 2. La autorización del CONSEJO deberá ser previa y específica. 3. En ningún evento se podrán tomar recursos del fondo en una cuantía superior al 30% del presupuesto vigente, ni del 30% del saldo líquido del fondo. 4. En ningún caso se podrá disponer de recursos para partidas que hayan sido rechazadas por la ASAMBLEA o para atender costos sectoriales.

## **TITULO VII. PROCEDIMIENTOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.**

### **CAPITULO I. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.**

**ARTÍCULO 205. MECANISMOS DE SOLUCIÓN:** En ejercicio y para la solución pronta e integral de los conflictos que en razón de la aplicación o interpretación del régimen legal de propiedad horizontal y del reglamento de propiedad horizontal, 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 acudirá 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 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**PARÁGRAFO:** Lo estipulado en este artículo no condiciona o limita la facultad sancionatoria que tiene el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, ni la del 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 del CENTRO COMERCIAL.

**ARTICULO 206. PROCEDIMIENTO:** En los conflictos indicados en el artículo anterior que no involucren al ADMINISTRADOR o al CONSEJO se cumplirá con las siguientes estipulaciones: 1. Inicialmente se intentará su solución con la participación del ADMINISTRADOR, para lo cual éste actuará de oficio o a solicitud escrita de una o de todas las partes; el ADMINISTRADOR citara, dentro del mes siguiente del recibo de la solicitud, a las partes para propiciar una solución, la cual se podrá formalizar en un convenio suscrito entre las partes. 2. Si no se solucionan en la anterior instancia, o si involucran al administrador, al CONSEJO o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, a solicitud del ADMINISTRADOR o de una de las partes se someterán a conciliación ante un CENTRO DE CONCILIACIÓN que funcione en Bogotá. 3. Agotada la instancia anterior, a solicitud escrita de cualquiera de las partes, serán decididos por un Tribunal de Arbitramento obligatorio, designado por un CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN legalmente autorizado el cual se sujetará a las normas vigentes para el arbitramento, de acuerdo con las siguientes reglas: a. El Tribunal funcionará en Bogotá, en el Centro de Arbitraje y Conciliación de Designado; b. El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro; c. La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación designado; d. El Tribunal decidirá en derecho; e. Se excluyen de la justicia arbitral todas las controversias o conflictos relativos al cobro de cuotas por expensas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los costos de la conciliación y / o del tribunal serán asumidos por los propietarios en conflicto.

## **CAPITULO II. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.**

**ARTICULO 207. EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO:** Teniendo en cuenta las naturalezas y los objetos del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" P.H. y del reglamento de propiedad horizontal es obligación fundamental para los propietarios y tenedores a cualquier título de las unidades privadas el cumplimiento oportuno e integral del régimen legal de propiedad horizontal, del reglamento de propiedad horizontal, de los reglamentos internos y de las decisiones adoptadas por los órganos del CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" P.H. En consecuencia, su incumplimiento total o parcial implica una violación contractual que dará derecho a exigir su cumplimiento, a la obligación de indemnizar los perjuicios causados al CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" P.H. a los propietarios o terceros y a las consecuencias establecidas en la ley y en el presente REGLAMENTO.

**PARÁGRAFO:** El pago de las multas estipuladas en este estatuto, 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

**ARTICULO 208. ATRIBUCIÓN SANCIONATORIA:** En concordancia con la Ley 675 del 2001, propiciando la convivencia pacífica de los propietarios y tenedores de bienes privados, su dignidad humana, el respeto por los derechos ajenos, se delega en el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN la facultad para verificar y calificar los incumplimientos al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y para aplicar el presente régimen de sanciones, Consultando los derechos al debido proceso, defensa, contradicción e impugnación.

**ARTICULO 209. COMPETENCIA:** Con base en la LEY 675 del 2001 y en el presente estatuto, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN podrá imponer las sanciones legales y estatutarias al infractor de las obligaciones originadas o establecidas en el régimen de propiedad horizontal, en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, o en los reglamentos internos de que trata el artículo 10 de este estatuto. En cada caso el CONSEJO deberá evaluar las conductas atribuidas a

un propietario o tenedor susceptibles de ser violatorias de sus obligaciones contraídas con EL CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" P.H. El Consejo deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción.

**ARTICULO 210. SOLICITUD:** La imposición de una sanción, debe estar precedida de solicitud escrita de un propietario, tenedor, o del ADMINISTRADOR la cual se deberá presentar ante el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. La petición para ser tramitada deberá especificar la conducta señalada como violatoria, las normas infringidas, la identificación del supuesto infractor y las pruebas correspondientes.

**ARTICULO 211. PROCEDIMIENTO:** Recibida la petición, el CONSEJO informara inmediatamente al REVISOR FISCAL; designará a una comisión plural de consejeros para que evacuen la queja; por conducto del administrador requerirá al supuesto infractor para que dentro de los diez días calendario siguientes, presente por escrito, sus descargos, aportando o solicitando las pruebas del caso. A este requerimiento se le adjuntara copia de la solicitud indicada en el artículo precedente.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para conformar la comisión se tendrá en cuenta tanto a los consejeros principales como a los suplentes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La comisión determinará las pruebas a que haya lugar; si para su obtención se generan costos, estas serán asumidas por quien las solicite, salvo que el peticionario sea el administrador, evento en el cual serán asumidas por la copropiedad, sin perjuicio de repetir contra el infractor.

**ARTICULO 212. DECISIÓN:** Vencido el término para presentar descargos, la COMISIÓN en sesión especial, que se deberá realizar dentro del mes siguiente, evaluará las imputaciones, los descargos y las pruebas y adoptará las decisiones correspondientes. La decisión deberá ser informada inmediatamente a las partes, al CONSEJO y al REVISOR FISCAL, y tendrá firmeza si no se apela oportunamente.

**PARÁGRAFO:** En la respectiva resolución se indicará el recurso que procede y el término para interponerlo.

**ARTICULO 213. SEGUNDA INSTANCIA:** Dentro de los diez días corrientes siguientes a la remisión de la decisión las partes podrán apelarla motivadamente ante el CONSEJO en pleno. Presentada la apelación, el CONSEJO dentro del mes siguiente se reunirá en sesión especial, para decidir la apelación. La decisión de segunda instancia no tendrá recurso alguno, se comunicará por escrito a las partes, deberá ser inscrita en la matrícula interna y quedará inmediatamente en firme. En la siguiente asamblea ordinaria, el CONSEJO deberá informar de las solicitudes y decisiones adoptadas; en la respectiva convocatoria se incluirá el listado de sancionados.

**PARÁGRAFO:** En esta instancia, salvo los miembros de la comisión, todos los consejeros, principales y suplentes, tendrán voto.

**ARTICULO 214. RESOLUCIONES:** Las decisiones que adopte el CONSEJO en relación con este procedimiento se adoptarán mediante resoluciones especiales en las cuales se indicarán la identificación del sancionado y de la respectiva unidad privada, sus fundamentos fácticos, legales y / o estatutarios; las acciones que se deberán tomar para remediar, evitar o finalizar las violaciones o sus efectos, precisando un plazo para ejecutarlas, y las sanciones que se imponen. Las resoluciones, así como todas las comunicaciones que deban enviarse a las partes se remitirán mediante correo certificado a sus direcciones registradas en las matrículas internas.

**ARTICULO 215. INTERVENCIÓN DEL REVISOR FISCAL:** Al REVISOR FISCAL se le comunicara toda decisión y se le convocara para que asista a las reuniones especiales.

**ARTICULO 216. SANCIONES APLICABLES:** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniaras que tengan su consagración en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal o en los reglamentos internos, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la ley, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones: 1. Pu-

blicación en lugares de amplia circulación del CENTRO COMERCIAL DE SUBA “CENTRO SUBA” P.H., determinados por el CONSEJO, de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. Inicialmente la publicación será por un término de quince días; en caso de reincidencia será de un mes. 2. Imposición de multas por cada infracción, sucesivas que no podrán ser superiores, cada una, al equivalente en pesos de dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor en la fecha de su imposición y que sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. 3. Restricción al uso y goce de bienes y / o servicios de uso común, según lo decida el CONSEJO.

**ARTICULO 217. CONDUCTAS SANCIONABLES:** Dan lugar a sanciones las siguientes conductas: 1. El incumplimiento de los principios establecidos para el uso de bienes comunes. 2. Acceder sin autorización a las cubiertas y demás zonas restringidas. 3. Instalar en las cubiertas elementos sin autorización previa. 4. Incumplir con las obligaciones establecidas para los beneficiarios de la asignación del uso exclusivo de bienes comunes. 5. La violación a la obligación de servidumbre a favor del CENTRO COMERCIAL. 6. No suministrar o suministrar información falseada que deba inscribirse en la matrícula interna. 7. Incumplir las obligaciones y procedimientos establecidos para ejecutar obras en las unidades privadas, para instalar avisos. 8. Incumplir con las obligaciones indicadas para la utilización de los estacionamientos. 9. No asegurar las unidades privadas. 10. Incumplir con las normas establecidas para los locales de regímenes especiales. 11. Incumplir con las normas establecidas para los locales destinados al expendio de alimentos. 12. Destinar los bienes privados a actividades no autorizadas. 13. Incumplir con las normas establecidas para el cambio de uso. 14. Incumplir con los horarios establecidos. 15. Incumplir con las obligaciones establecidas para los propietarios, ocupantes y tenedores de bienes privados. 16. Realizar las conductas indicadas en el artículo 91 del reglamento. 17. Incumplir las obligaciones que se establezcan o realizar los actos que se prohíban en los reglamentos internos.

**PARÁGRAFO:** En los reglamentos internos de que trata el artículo 10 del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL se podrán precisar otras conductas objeto de sanción.

**ARTICULO 218. APLICACIÓN DE LAS SANCIONES:** En los casos de los numerales 12, 13, 14, 17, 21, 23 y 25 del artículo 91, quienes sean sancionados por primera vez se incluirán en la publicación indicada en el artículo 217; en caso de reincidencia adicionalmente a la publicación se les multará con un mes de expensas necesarias; cada reincidencia posterior se multará con cuatro meses de expensas necesarias. En las demás infracciones la primera vez se sancionará con la publicación y un mes de expensas necesarias; las reincidencias, o por cada mes que persista en el incumplimiento, con dos meses de expensas necesarias. Mientras persistan en la infracción se efectuará la publicación.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En todos los eventos en los que los propietarios o tenedores realicen obras en los bienes privados, modificación de fachadas o avisos, cambios en los usos específicos sin contar con las autorizaciones requeridas o contrariando las disposiciones reglamentarias el ADMINISTRADOR está facultado para exigir la suspensión inmediata de los trabajos y para impedir la entrada de materiales y enseres y el acceso de los ejecutantes de las obras.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En todos los eventos en que sin autorización se instalen elementos en zonas comunes, el ADMINISTRADOR está facultado para retirarlos autónoma e inmediatamente y sin responsabilidad de su parte.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En todos los eventos en que infractor sea un miembro del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, se suspenderá la calidad de consejero por todo el período para el cual fue designado y estará inhabilitado para ser designado consejero para el período siguiente.

**ARTICULO 219. 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 2.001.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las sanciones o indemnizaciones impuestas por el Consejo de Administración tendrán mérito ejecutivo y serán exigibles judicial y ejecutivamente, conforme a lo dispuesto por el artículo 48 de la Ley 675 de 2.001 y lo establecido en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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.

**ARTÍCULO 220. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** El propietario y / o el tenedor de un bien privado sancionado podrá impugnar judicialmente las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

## **TITULO VIII. RECONSTRUCCIÓN Y EXTINCIÓN DE “CENTRO SUBA”.**

### **CAPITULO I. RECONSTRUCCIÓN DEL CENTRO COMERCIAL DE SUBA.**

**ARTÍCULO 221. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA:** Se procederá a la reconstrucción del CENTRO COMERCIAL en los siguientes eventos: 1. Cuando la destrucción o deterioro del CENTRO COMERCIAL fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del CENTRO COMERCIAL, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Reconstruido el CENTRO COMERCIAL subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

**ARTÍCULO 222. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL:** Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio o etapa serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de esta ley.

**PARÁGRAFO.** La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

### **CAPITULO II. EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN.**

**ARTÍCULO 223. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:** El CENTRO COMERCIAL DE SUBA se extinguirá por: 1. La destrucción o el deterioro total de “CENTRO SUBA

o de las edificaciones que lo conforman en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del CENTRO COMERCIAL. 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre CENTRO COMERCIAL. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de duda sobre el porcentaje de deterioro o de destrucción corresponderá a la asamblea definirlo, previo peritaje técnico.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de demolición o destrucción total de las edificaciones que conforman "CENTRO SUBA", el terreno sobre el cual se encontraban construidas seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Para pronunciarse sobre la eventual extinción de la copropiedad se convocará a una Asamblea General de Propietarios.

**ARTÍCULO 224. 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.

**PARÁGRAFO:** Será responsabilidad directa del administrador elevar a escritura pública y registrar oportunamente la decisión extinción.

**ARTÍCULO 225. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD:** Para efectos de la división de la copropiedad se tendrá en cuenta: 1. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre los terrenos y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año, contado a partir de la fecha del registro. 2. Para efectos de la división cualquiera de los propietarios o el ADMINISTRADOR, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. 3. 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 226. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA:** Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, 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.

**ARTICULO 227. LIQUIDADOR:** Salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario, durante el período de liquidación, actuará como liquidador el ADMINISTRADOR; la **ASAMBLEA** será la única entidad facultada para nombrar y remover libremente a los liquidadores y a sus suplentes, acordar con ellos el precio de sus servicios, aprobar la cuenta final y el acta de distribución, salvo que obre como liquidador el ADMINISTRADOR.

**ARTÍCULO 228. PROCEDIMIENTO:** La Asamblea General de Propietarios y el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN sesionarán en la forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal y tendrán todas las funciones compatibles con el estado de liquidación. El liquidador deberá informar del estado de liquidación a los acreedores del CENTRO COMERCIAL mediante un aviso que se publicará en un diario que circule amplia y regularmente en Bogotá. D.C.

**ARTICULO 229. APROBACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN:** Cancelado el pasivo externo se elaborará la cuenta final de liquidación y el acta de distribución del remanente entre los propietarios de unidades privadas; el liquidador Consultará conforme a este estatuto, a la Asamblea General de Propietarios del CENTRO COMERCIAL, para que apruebe las cuentas de su gestión y el acta de liquidación y distribución; si se opta por una asamblea presencial, y si hecha la citación no se hacen



presentes cuando menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de coeficientes de copropiedad, se convocará a una segunda reunión, para el tercer día hábil siguiente al establecido en la convocatoria inicial, la cual sesionará y decidirá cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

**PARÁGRAFO:** Previa aprobación, el acta de liquidación final presentada por el liquidador deberá elevarse a escritura pública y registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre la existencia y representación legal del CENTRO COMERCIAL.

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN A LA LEY 675/01 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CENTRO COMERCIAL DE SUBA "CENTRO SUBA" PROPIEDAD HORIZONTAL PROPIEDAD HORIZONTAL, DISEÑADO Y ELABORADO POR LUIS ALBERTO GUZMÁN B, DOCUMENTO RESERVADO, DESTINADO EXCLUSIVAMENTE AL REPRESENTANTE LEGAL DE DICHA COPROPIEDAD; SIN LA AUTORIZACIÓN PREVIA Y EXPRESA DE SU AUTOR NO SE PODRÁ DE MANERA ALGUNA REPRODUCIR, EDITAR, COPIAR, NI UTILIZAR PARA ELABORAR, ADAPTAR, MODIFICAR, EVALUAR, REFORMAR OTROS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL O ESTATUTOS.**

**FIN DEL PROYECTO.**