

ÍNDICE

Escritura pública del Reglamento de Propiedad horizontal.....	5
Áreas construidas comunes y privadas.....	7

CAPITULO I

Objeto y alcance.....	15
-----------------------	----

CAPITULO II

Propiedades y títulos.....	16
----------------------------	----

CAPITULO III

Determinación del inmueble.....	17
---------------------------------	----

CAPITULO IV

De los bienes de dominio particular exclusivo.....	17
--	----

CAPITULO V

De los bienes de uso común.....	18
---------------------------------	----

CAPITULO VI

Participación en la persona jurídica y expensas comunes.....	20
---	----

CAPITULO VII

Contribución de los propietarios.....	26
---------------------------------------	----

CAPITULO VIII

Modificaciones, mejoras y reparaciones.....	28
---	----

CAPITULO IX

Derechos, obligaciones y prohibiciones	29
--	----

CAPITULO X

Órganos de la Administración.....	34
-----------------------------------	----

CAPITULO XI

De la Asamblea de Propietarios.....	35
-------------------------------------	----

CAPITULO XII

De la Junta Administradora.....	39
---------------------------------	----

CAPITULO XIII

Del Administrador.....	41
------------------------	----

CAPITULO XIV

El Revisor..... 43

CAPITULO XV

Fondo de Reserva..... 43

CAPITULO XVI

Matricula individual de las unidades privadas..... 44

REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO..... 48

Escritura del Reglamento de
Funcionamiento..... 49

CAPITULO I

Objetivo y finalidad..... 50

CAPITULO II

Del uso de las instalaciones..... 51

CAPITULO III

Del tránsito interno y estacionamiento.....53

CAPITULO IV

De las prohibiciones.....	54
---------------------------	----

CAPITULO V

De la seguridad.....	55
----------------------	----

CAPITULO VI

Manejo de basuras.....	55
------------------------	----

CAPITULO VII

De quienes ejercen actividades Anexas dentro de Maicao.....	56
--	----

CAPITULO VIII

De los reclamos, faltas y sanciones.....	58
--	----

CAPITULO IX

Manual de Vitrinismo.....	59
---------------------------	----

CAPITULO X

Disposiciones varias..... 59

Introducción a Planos..... 60

MegaOutlet

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MAICAO
Santafé de Bogotá, D.C., Colombia.

NUMERO DE ESCRITURA: 1738

FECHA DE OTORGAMIENTO: 20 DE SEPTIEMBRE DE 1995.
CLASE DE ACTO: PROTOCOLIZACIÓN Y ELEVACIÓN A ESCRITURA PUBLICA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA "**SUPERBODEGA MAICAO**"
PROPIEDAD HORIZONTAL

POR: SUPER CENTRO COMERCIAL MAICAO S.A.

En la ciudad de Santafé de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, Republica de Colombia, a los veinte (20) días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y cinco (1995), ante mi PILAR CUBIDES TERREROS, NOTARIO CUARENTA Y SIETE (47) ENCARGADA DEL CIRCULO DE SANTAFÉ DE BOGOTÁ. COMPARECIO: GUILLERMO SALCEDO HERNÁNDEZ, varón mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Santafé de Bogotá, D.C., identificado con la cedula de ciudadanía numero 19.128.772 expedida en Bogotá, con Libreta Militar No.102581 del Distrito Militar No.2, de estado civil casado, con sociedad conyugal disuelta, quien obra en nombre y representación de la Sociedad SUPER CENTRO COMERCIAL MAICAO S.A., constituida legalmente mediante escritura pública numero dos mil doscientos veintiocho(2228) del cuatro (4) de Mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994), otorgada en la Notaria Séptima(7ª.) del Circulo de Santafé de Bogotá, reformada por la escritura pública numero mil trescientos ochenta y cuatro (1.384) del catorce(14) de Septiembre de mil novecientos noventa y cuatro(1994), otorgada en la Notaria Cuarenta y Siete(47) del Circulo de Santafé de Bogotá, según consta en el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de esta ciudad, el cual se protocoliza con el presente instrumento público, manifestó:

PRIMERO: Que la sociedad por el representada es dueña por haber adquirido el lote de terreno localizado en la carrera cuarenta y cinco A (45 A) numero ciento noventa y siete setenta y cinco (197-75), Urbanización Parque Industrial El Otoño, Manzana Única, Lote número (3)(C1); con una extensión superficial aproximada de TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS PUNTO CERO METROS CUADRADOS (36.300.00M2). Con Registro Catastral numero SB - 18 823 y folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20193046 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Santafé de Bogotá, Zona Norte, y se encuentra comprendido por los siguientes linderos:

POR EL NORTE: Del punto M-2 al punto M-2A en trescientos metros (300 mts.), con predio el Otoño B.

POR EL ORIENTE: Del punto M-2 al punto M-3: en ciento veinte metros con noventa y seis centímetros (120.96 mts), con la Autopista Norte.

POR EL SUR: Del punto M-3 al punto M-3 A en trescientos metros (300 mts.), con predio el Otoño, y

POR EL OCCIDENTE: Del punto M-2 A al punto M-3 A en ciento veintinueve metros con cincuenta y nueve centímetros (121.59 mts) con el lote C-2.

SEGUNDO: Que presenta para su protocolización los siguientes documentos: a) Proyecto de División de la SUPERBODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL, debidamente radicado en la Referencia No. 9434003 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en diecinueve (19) hojas útiles. b) memoria descriptiva de la SUPERBODEGA MAICAO PROPIEDAD HORIZONTAL, en cinco (5) hojas útiles. c) Fotocopia autenticada de la Licencia de Construcción No. 007269, cuyo texto es el siguiente:

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL UNIDAD DE DESARROLLO URBANÍSTICO LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VALIDA POR: UN (1) AÑO Licencia No. 07269. FECHA: 09 junio 1994. PROPIETARIO: GABRIEL IGNACIO CURE LEMAITRE - ARQUITECTO.

DIRECCIÓN: CARRERA 45 A No. 197-75 URBANIZACIÓN PARQUE INDUSTRIAL EL OTOÑO. MANZANA UNICA LOTE - ETAPA 3.

Se concede: LICENCIA PARA: Construcción "SUPERBODEGA MAICAO". LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO. ALTURA TRES (3) PISOS, PARA UNA BODEGA COMERCIAL. No es válido para destinarlo al Régimen de Propiedad Horizontal según certificación de planos arquitectónicos, planos ,planos estructurales, memorias de cálculo; estudio de suelos; planos de alinderamiento; proyecto de división; en una hoja útil. d) Copia de la Resolución No.0416 de fecha diecisiete (17) de Marzo de mil novecientos noventa y cinco (1995), expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en el cual reforman la Licencia de Construcción No. 007269 de fecha 9 de Junio de 1994, así:

VALIDO PARA RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAMBIO DE PROPIETARIO: **SUPERCENTRO COMERCIAL MAICAO S.A.** e) Quince (15) juegos de planos arquitectónicos de la "**SUPERBODEGA MAICAO**"- **PROPIEDAD HORIZONTAL**, debidamente aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con Referencia No. 9434003. f) Once (11) juegos de planos de propieda Horizontal de la "**SUPERBODEGA MAICAO**"- **PROPIEDAD HORIZONTAL**, debidamente aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con Referencia No 007269 de fecha nueve (9) de Junio mil novecientos noventa y cuatro(1994). g) Certificado de Existencia y Representación Legal de la Sociedad **SUPERCENTRO COMERCIAL MAICAO S.A.**, vigente en tres (3) hojas útiles.

CUADRO DE ÁREAS

Las áreas de las unidades privadas y de los principales bienes comunes son por pisos las siguientes:

PRIMER PISO ÁREAS PRIVADAS CONSTRUIDAS

		No.	Área	No.	Área	No.	Área
	Local	1013	11.82	1033	14.71	1053	7.56
	Bancario	1014	14.71	1034	14.71	1054	14.71
	No.	1015	7.56	1035	7.56	1055	21.72
101	146.53	1016	13.26	1036	14.71	1056	15.12
102	153.03	1017	10.18	1037	7.56	1057	13.06
	Local	1018	10.18	1038	14.71	1058	15.12
	Comercial	1019	7.56	1039	14.71	1059	15.12
	No.	1020	13.26	1040	7.56	1060	12.37
10.01	8.59	1021	7.56	1041	14.71	1061	12.37
1002	8.59	1022	14.71	1042	7.56	1062	15.12
1003	6.87	1023	20.07	1043	14.71	1063	15.12
1004	6.87	1024	7.56	1044	14.71	1064	22.13
1005	6.87	1025	14.71	1045	7.56	1065	7.56
1006	6.87	1026	7.35	1046	14.71	1066	14.71
1007	6.87	1027	14.71	1047	7.35	1067	7.35
1008	8.08	1028	7.35	1048	14.71	1068	14.71
1009	7.56	1029	14.71	1049	7.35	1069	7.35
1010	7.56	1030	7.35	1050	14.71	1070	14.71
1011	7.56	1031	14.71	1051	7.35	1071	7.35
1012	8.43	1032	7.56	1052	14.71	1072	14.71
No.	Área	No.	Área	No.	Área	No.	Área
1073	7.56	1107	20.41	1141	7.35	1175	7.56
1074	14.71	1108	21.51	1142	7.56	1176	7.56
1075	14.71	1109	12.37	1143	7.56	1177	7.56
1076	7.56	1110	7.56	1144	15.12	1178	7.56
1077	14.71	1111	7.56	1145	15.12	1179	7.56
1078	7.56	1112	7.56	1146	15.12	1180	7.56
1079	14.71	1113	7.56	1147	15.12	1181	7.56
1080	14.71	1114	7.56	1148	7.56	1182	7.56
1081	7.56	1115	7.56	1149	7.56	1183	7.56
1082	14.71	1116	7.56	1150	7.56	1184	7.56
1083	7.56	1117	7.56	1151	7.35	1185	7.56

1084	14.71	1118	7.56	1152	7.35	1186	7.56
1085	14.71	1119	7.56	1153	11.24	1187	7.56
1086	7.56	1120	7.56	1154	7.35	1188	7.56
1087	14.71	1121	7.56	1155	7.35	1189	7.56
1088	7.35	1122	7.35	1156	7.56	1190	7.35
1089	14.71	1123	7.56	1157	11.24	1191	7.56
1090	7.35	1124	7.35	1158	7.56	1192	7.35
1091	14.71	1125	11.24	1159	7.56	1193	11.24
1092	7.35	1126	7.35	1160	7.56	1194	7.35
1093	14.71	1127	7.35	1161	11.24	1195	7.35
1094	7.56	1128	7.56	1162	7.56	1196	7.56
1095	14.71	1129	11.24	1163	7.35	1197	11.24
1096	20.07	1130	7.56	1164	7.56	1198	7.56
1097	7.56	1131	7.56	1165	11.24	1199	7.56
1098	14.71	1132	7.56	1166	7.35	1200	7.56
1099	7.56	1133	11.24	1167	7.35	1201	11.24
1100	13.26	1134	7.56	1168	7.56	1202	7.56
1101	10.18	1135	7.35	1169	7.35	1203	7.35
1102	10.18	1136	7.56	1170	7.56	1204	7.56
1103	7.56	1137	11.24	1171	7.56	1205	11.24
1104	13.26	1138	7.35	1172	7.56	1206	7.35
1105	7.56	1139	7.35	1173	7.56	1207	7.35
1106	14.71	1140	7.56	1174	7.56	1208	7.56
1209	7.35	1243	7.56	1277	7.56	1311	7.35
1210	7.56	1244	7.56	1278	14.71	1312	14.71
1211	7.56	1245	7.56	1279	7.56	1313	7.35
1212	15.12	1246	7.56	1280	14.71	1314	14.71
1213	15.12	1247	7.56	1281	14.71	1315	7.56
1214	15.12	1248	7.56	1282	7.56	1316	14.71
1215	15.12	1249	7.56	1283	14.71	1317	14.71
1216	7.56	1259	12.37	1284	7.56	1318	7.56
1217	7.56	1251	15.12	1285	14.71	1319	14.71
1218	7.56	1252	14.71	1286	14.71	1320	7.56
1219	7.35	1253	20.41	1287	7.56	1321	14.71
1220	7.35	1254	20.41	1288	14.71	1322	14.71
1221	11.24	1255	7.56	1289	7.35	1323	7.56
1222	7.35	1256	14.71	1290	14.71	1324	14.71
1223	7.35	1257	7.56	1291	7.35	1325	7.56
1224	7.56	1258	13.26	1292	14.71	1326	14.71
1225	11.24	1259	10.18	1293	7.35	1327	14.71
1226	7.56	1260	10.18	1294	14.71	1328	7.56
1227	7.56	1261	7.56	1295	7.56	1329	14.71
1228	7.56	1262	13.26	1296	14.71	1330	7.35
1229	11.24	1263	7.56	1297	21.72	1331	14.71

No.	Área	No.	Área	No.	Área	No.	Área
1230	7.56	1264	14.71	1298	15.12	1332	7.35
1231	7.35	1265	20.07	1299	13.06	1333	14.71
1232	7.35	1266	7.56	1300	15.12	1334	7.35
1233	11.24	1267	14.71	1301	15.12	1335	14.71
1234	7.35	1268	7.35	1302	12.37	1336	7.56
1235	7.35	1269	14.71	1303	12.37	1337	14.71
1236	7.56	1270	7.35	1304	15.12	1338	20.07
1237	7.35	1271	14.71	1305	15.12	1339	7.56
1238	7.56	1272	7.35	1306	22.13	1340	14.71
1239	7.56	1273	14.71	1307	7.56	1341	7.56
1240	7.56	1274	7.56	1308	14.71	1342	13.26
1241	7.56	1275	14.71	1309	7.35	1343	10.18
1242	7.56	1276	14.71	1310	14.71	1344	10.18
1345	7.56	1351	7.82	1357	6.87	1363	8.59
1346	13.26	1352	8.04	1358	6.87	SUBTOTAL	4.059.48
1347	7.56	1353	7.56	1359	6.87		
1348	14.71	1354	7.56	1360	6.87		
1349	11.82	1355	8.04	1361	6.87		
1350	7.85	1356	6.87	1362	8.59		

ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS LIBRES

Escaleras. Circulaciones peatonales, subestaciones, ductos, muros, columnas.....	2.822.32
366 parqueos públicos, 42 parqueos comunes de uso exclusivo, zonas verdes, antejardines, escaleras, jardines interiores.....	20.642.90
Área total construida 1er Piso.....	6.881.80

SEGUNDO PISO

ÁREAS PRIVADAS CONSTRUIDAS

		No.	Área	No.	Área	No.	Área
Local		2005	7.42	2018	10.18	2031	14.71
Bancario		2006	6.87	2019	7.56	2032	7.56
No.		2007	6.87	2020	13.26	2033	14.71
201	147.53	2008	8.04	2021	7.56	2034	14.71
202	152.22	2009	7.56	2022	14.71	2035	7.56
		2010	7.56	2023	20.07	2036	14.71
		2011	7.56	2024	7.56	2037	7.56
Comercial		2012	8.43	2025	14.71	2038	14.71
No.	Area	2013	11.82	2026	7.35	2039	14.71
2001	8.59	2014	14.71	2027	14.71	2040	7.56
2002	8.59	2015	7.56	2028	7.35	2041	14.71
2003	6.87	2016	13.26	2029	14.71	2042	7.56
2004	6.87	2017	10.18	2030	7.35	2043	14.71
2044	14.71	2078	7.56	2112	7.56	2146	7.56
2045	7.56	2079	14.71	2113	7.56	2147	7.56
2046	14.71	2080	14.71	2114	7.56	2148	7.35
2047	7.35	2081	7.56	2115	7.56	2149	7.35
2048	14.71	2082	14.71	2116	7.56	2150	7.35
2049	7.35	2083	7.56	2117	7.56	2151	7.56
2050	14.71	2084	14.71	2118	7.56	2152	7.56
2051	7.35	2085	14.71	2119	7.56	2153	7.56
2052	14.71	2086	7.56	2120	7.56	2154	7.56
2053	7.56	2087	14.71	2121	7.35	2155	7.56
2054	14.71	2088	7.35	2122	7.35	2156	7.56
2055	21.72	2089	14.71	2123	7.35	2157	7.56
2056	14.96	2090	7.35	2124	7.56	2158	7.56
2057	13.06	2091	14.71	2125	7.56	2159	7.56
2058	15.12	2092	7.35	2126	7.56	2160	7.56
2059	14.96	2093	14.71	2127	7.56	2161	7.56
2060	12.11	2094	7.56	2128	7.56	2162	7.56
2061	12.11	2095	14.71	2129	7.56	2163	7.56
2062	14.96	2096	20.07	2130	7.35	2164	7.56
2063	14.96	2097	7.56	2131	7.35	2165	7.56
2064	22.13	2098	14.71	2132	7.35	2166	7.56
2065	7.56	2099	7.56	2133	7.56	2167	7.56
2066	14.71	2100	13.26	2134	14.96	2168	7.56
2067	7.35	2101	10.18	2135	14.96	2169	7.35
2068	14.71	2102	10.18	2136	14.96	2170	7.35
2069	7.35	2103	7.56	2137	14.96	2171	7.35

No.	Área	No.	Área	No.	Área	No.	Área
2070	14.71	2104	13.26	2138	7.56	2172	7.56
2071	7.35	2105	7.56	2139	7.35	2173	7.56
2072	14.71	2106	14.71	2140	7.35	2174	7.56
2073	7.56	2107	20.41	2141	7.35	2175	7.56
2074	14.71	2108	21.51	2142	7.56	2176	7.56
2075	14.71	2109	12.37	2143	7.56	2177	7.56
2076	7.56	2110	7.56	2144	7.56	2178	7.35
2077	14.71	2111	7.56	2145	7.56	2179	7.35
2180	7.35	2214	20.41	2248	14.71	2282	14.71
2181	7.56	2215	7.56	2249	7.35	2283	7.56
2182	14.96	2216	14.71	2250	14.71	2284	14.71
2183	14.96	2217	7.56	2251	7.35	2285	7.56
2184	14.96	2218	13.26	2252	14.71	2286	14.71
2185	14.96	2219	10.18	2253	7.35	2287	14.71
2186	7.56	2220	10.18	2254	14.71	2288	7.56
2187	7.35	2221	7.56	2255	7.56	2289	14.71
2188	7.35	2222	13.26	2256	14.71	2290	7.56
2189	7.35	2223	7.56	2257	21.72	2291	14.71
2190	7.56	2224	14.71	2258	14.96	2292	7.35
2191	7.56	2225	20.07	2259	13.06	2293	14.71
2192	7.56	2226	7.56	2260	15.12	2294	7.35
2193	7.56	2227	14.71	2261	14.96	2295	14.71
2194	7.56	2228	7.35	2262	12.11	2296	7.56
2195	7.56	2229	14.71	2263	12.11	2297	14.71
2196	7.35	2230	7.35	2264	14.96	2298	20.07
2197	7.35	2231	14.71	2265	14.96	2299	7.56
2198	7.35	2232	7.35	2266	22.13	2300	14.71
2199	7.56	2233	14.71	2267	7.56	2301	7.56
2200	7.56	2234	7.56	2268	14.71	2302	13.26
2201	7.56	2235	14.71	2269	7.35	2303	10.18
2202	7.56	2236	14.71	2270	14.71	2304	10.18
2203	7.56	2237	7.56	2271	7.35	2305	7.56
2204	7.56	2238	14.71	2272	14.71	2306	13.26
2205	7.56	2239	7.56	2273	7.35	2307	7.56
2206	7.56	2240	14.71	2274	14.71	2308	14.71
2207	7.56	2241	14.71	2275	7.56	2309	11.82
2208	7.56	2242	7.56	2276	14.71	2310	7.85
2209	7.56	2243	14.71	2277	14.71	2311	7.82
2210	12.37	2244	7.56	2278	7.56	2312	7.56
2211	15.12	2245	14.71	2279	14.71	2313	7.56
2212	14.71	2246	14.71	2280	7.56	2314	8.04
2213	20.41	2247	7.56	2281	14.71	2315	8.04

No.	Área	No.	Área	No.	Área
2316	6.87	2320	6.87	SUBTOTAL 3.697.02	
2317	6.87	2321	6.87		
2318	6.87	2322	8.59		
2319	6.87	2323	8.59		

ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS

Escaleras. Circulaciones peatonales, depósitos, ductos, muros, columnas.....	2.551.98
Área total construida 2º Piso.....	6.249.00

TERCER PISO

ÁREAS		No.	Área	No.	Área	No.	Área
PRIVADAS		3016	10.96	3036	15.12	3056	10.96
CONSTRUIDAS		3017	10.96	3037	16.50	3057	9.58
Local		3018	10.96	3038	10.96	3058	9.89
Comercial		3019	10.96	3039	10.96	3059	9.89
No.	Área	3020	10.96	3040	10.96	3060	9.58
3001	17.18	3021	10.96	3041	10.96	3061	10.96
3002	13.76	3022	10.96	3042	10.96	3062	8.51
3003	16.18	3023	10.96	3043	10.96	3063	29.51
3004	8.81	3024	10.96	3044	70.96	3064	11.27
3005	10.96	3025	10.96	3045	70.96	3065	11.27
3006	9.58	3026	10.96	3046	10.96	3066	11.27
3007	9.89	3027	10.96	3047	10.96	3067	10.96
3008	9.89	3028	10.96	3048	10.96	3068	10.92
3009	9.58	3029	12.91	3049	10.96	3069	8.81
3010	10.96	3030	16.19	3050	10.96	3070	10.96
3011	14.96	3031	16.08	3051	10.96	3071	9.58
3012	10.96	3032	14.71	3052	10.96	3072	9.89
3013	10.96	3033	14.71	3053	10.96	3073	9.89
3014	10.96	3034	15.12	3054	10.96	3074	9.58
3015	10.96	3035	15.12	3055	14.96	3075	10.96

No.	Área	No.	Área	No.	Área	No.	Área
3076	10.96	3097	22.41	3118	10.96	3139	15.12
3077	10.96	3098	14.71	3119	10.96	3140	10.16
3078	10.96	3099	14.71	3120	10.96	3141	15.12
3079	10.96	3100	14.45	3121	10.96	3142	10.45
3080	10.96	3101	14.86	3122	14.96	3143	17.51
3081	10.96	3102	14.86	3123	10.96	3144	12.84
3082	10.96	3103	14.86	3124	9.58	3145	12.84
3083	10.96	3104	16.50	3125	9.89	3146	17.52
3084	10.96	3105	10.96	3126	9.89	3147	14.68
3085	10.96	3106	10.96	3127	9.58	3148	25.80
3086	10.96	3107	10.96	3128	10.96		
3087	10.96	3108	10.96	3129	8.81		
3088	10.96	3109	10.96	3130	14.08		
3089	10.96	3110	10.96	3131	14.39		
3090	10.96	3111	10.96	3132	13.76		
3091	10.96	3112	10.96	3133	11.55		
3092	10.96	3113	10.96	3134	12.04		
3093	10.96	3114	10.96	3135	17.78		
3094	14.96	3115	10.96	3136	17.23		
3095	14.71	3116	10.96	3137	11.61		
3096	22.41	3117	10.96	3138	13.87		
							SUBTOTAL
							1.810.07

ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS LIBRES

Administración, baños, salón comunal, Escaleras, circulaciones peatonales, ductos, muros, columnas.....	1.185.77
Área total construida 3er Piso.....	2.995.84
Área total construida	16.126.64
Área de la cubierta.....	2.995.84
Área del Lote III Etapa.....	27.524.70
Etapas.....	55.543.24
TOTAL ÁREAS PRIVADAS CONSTRUIDAS.....	9.566.57
TOTAL ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS.....	6.560.07
TOTAL ÁREAS CONSTRUIDAS.....	16.126.64

El texto del Reglamento de Propiedad Horizontal, que se eleva a Escritura pública por medio del presente instrumento es el siguiente:

REGLAMENTO DE LA "SUPERBODEGA MAICAO" PROPIEDAD HORIZONTAL.

El Régimen de de Propiedad horizontal separada de la Superbodega, se regirá por el siguiente Reglamento:

CAPITULO I OBJETO Y ALCANCE

ARTICULO 1.OBJETO: El objeto de este Reglamento es el de someter los inmuebles que conforman el Edificio "SUPERBODEGA MAICAO"- PROPIEDAD HORIZONTAL, al régimen de la propiedad Horizontal previsto en la Ley 16 de 1985 y el Decreto 1365 de 1986.

Para tal efecto determina la totalidad del inmueble, los bienes privados que lo conforman y los bienes de uso común; consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios actuales y futuros y en lo pertinente a los tenedores de cualquier título; establece las normas sobre expensas comunes y las relativas a la constitución y funcionamiento de los órganos de administración del inmueble.

NOTA: El edificio "SUPERBODEGA MAICAO"- PROPIEDAD HORIZONTAL, queda gravado con servidumbre de paso a favor de la "SUPERBODEGA MAICAO 2".

ARTICULO 2. - EFECTOS: Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante los planos, la licencia de construcción, el proyecto de división y la memoria descriptiva, obligan al propietario actual del inmueble y a los futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que este se divide, y, en lo pertinente, a todos los que se lleguen a constituir en tenedores de los bienes de dominio privado a cualquier título: arrendatarios, comodatarios, secuestres, ocupantes de hecho, etc. En consecuencia, se entenderá incorporado este Reglamento en todo acto que implique enajenación de dichos bienes, ya sea que se trate del traslado del dominio o la cesión de su uso o goce.

NOTA: Para todos los efectos de este Reglamento se puede utilizar el nombre del Edificio como SUPERBODEGA MAICAO"- PROPIEDAD HORIZONTAL o como "SUPERBODEGA DE PUNTOS DE FABRICA MAICAO"- PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTICULO 3. - NORMATIVIDAD: Cuando en el Reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicaran en su orden:

- 1) Las demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas.
- 2) Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.
- 3) Las disposiciones de la Ley 95 de 1980 y del Capítulo II Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil, acerca del Régimen de comunidad.
- 4) Las disposiciones del Código Civil y Leyes concordantes o reformativas del mismo, de manera directa o análoga.
- 5) Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

CAPITULO II

PROPIEDAD Y TÍTULOS

ARTICULO 4. - PROPIETARIO: Los inmuebles que conforman el Edificio "SUPERBODEGA MAICAO"-PROPIEDAD HORIZONTAL son actualmente propiedad de la Sociedad " **SUPERCENTRO COMERCIAL MAICAO S.A.**" domiciliada en Santafé de Bogotá Distrito Capital constituida por medio de Escritura Pública número 2.228 del 4 de Mayo de 1994, otorgada en al Notaria (7 a.) del Circulo de Santafé de Bogotá, Distrito Capital.

La Sociedad está representada por su Gerente GUILLERMO SALCEDO HERNÁNDEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.128.772 de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Santafé de Bogotá, Distrito Capital, que se protocoliza con este Reglamento.

ARTICULO 5. -TÍTULOS: La Sociedad " **SUPERCENTRO COMERCIAL MAICAO S.A.**", es actualmente propietaria de los inmuebles que conforman el Edificio "SUPERBODEGA MAICAO"-PROPIEDAD HORIZONTAL, por haberlo adquirido así:

- 1) El lote del terreno lo adquirió por compra que él hizo a SAN JOSE SAYER MEJIA Y CIA S. en C., en los términos de la Escritura Publica 1.238 del 18 de Agosto de 1994, otorgada en la Notaria Cuarenta y Siete (47) del Circulo de Santafé de Bogotá, Distrito Capital, inscrita en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50 N-20193046.

La propiedad de la edificación accedió al derecho de dominio sobre el terreno, que en virtud de los títulos descritos pertenece, en el momento de otorgar este Reglamento, a la Sociedad "SUPERCENTRO COMERCIAL MAICO S.A", en razón de haber construido a sus expensas el Edificio "SUPERBODEGA MAICAO"-PROPIEDAD HORIZONTAL, en ejecución de planos arquitectónicos aprobados con la Resolución 250 del 9 de Marzo de 1993 y la Licencia de Construcción número 007269 del 9 de Julio de 1994, ambas expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

CAPITULO III

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

ARTICULO 6. - LOCALIZACIÓN Y LINDEROS: El Edificio "SUPERBODEGA MAICAO" - PROPIEDAD HORIZONTAL, está localizado en la carrea cuarenta y cinco A (45 A) numero ciento noventa y siete setenta y cinco (No. 197-75), urbanización Parque Industrial El Otoño, Manzana Unica, Lote numero tres (No. 3)(C-1).

El lote de terreno sobre el cual se construye este edificio, tiene un área superficial de treinta y seis trescientos pinto cero cero metros cuadrados (36.300.00 M2) y está comprendido por los siguientes linderos:

Por el NORTE: Del punto M-2 al punto M-2ª en trescientos metros (300 mts.), con predio El Otoño B.

Por el ORIENTE, del punto M-2 al punto M-3 en ciento veinte metros con noventa y seis centímetros (120.96 mts), con la Autopista Norte.

Por el SUR, del punto M-3 al M-2ª al punto M-3ª en cientos veintiún metros con sesenta y nueve centímetros (121.69 mts), con el lote C-2.

Folio de matricula Inmobiliaria No. 50N- 20193046. Registro Catastral den mayor extensión: No. SB-18.823.

ARTICULO 7. - DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO: El Edificio "SUPERBODEGA MAICAO" - PROPIEDAD HORIZONTAL, consta de cuatro (4) locales bancarios y/o comerciales, ochocientos treinta y cuatro (834) locales, cuatrocientos treinta y cuatro (434) parqueaderos, de los cuales cuarenta y dos (42) son de uso exclusivo , trescientos ochenta y seis (386) son públicos y seis (6) son para minusválidos. De los cuarenta y dos (42) garajes de uso exclusivo, diez (10) van cubiertos y cerrados y podrán ser utilizados para la instalación de lujos y accesorios de vehículos. La Superdobega está desarrollada en tres (3) pisos.

ARTICULO 8.- CLASES DE BIENES: El Edificio "SUPERBODEGA MAICAO" - PROPIEDAD HORIZONTAL, ha sido diseñado y construido para someterlo al Régimen de Propiedad Horizontal, de tal manera que sus propietarios serán dueños exclusivos de sus unidades privadas y participes en la Persona Jurídica que se crea, en las proporciones que se establecen en este Reglamento.

CAPITULO IV

DE LOS BIENS DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO

ARTICULO 9.- DELIMITACIÓN Y DESTINACION: Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de Propiedad Horizontal y susceptibles de aprovechamiento independiente con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario. En este Reglamento se les denomina UNIDADES PRIVADAS.

ZONAS LOCALES:

El Edificio "SUPERBODEGA MAICAO" – PROPIEDAD HORIZONTAL, consta de ochocientos treinta y ocho locales desarrollados en tres (3) pisos. Su destinación es comercial.

ARTICULO 10.- INDIVISIBILIDAD DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Prohibese el fraccionamiento jurídico y material de las unidades privadas que hacen parte del Edificio "SUPERBODEGA MAICAO" – PROPIEDAD HORIZONTAL, de tal manera que de una unidad se produzcan dos o más. Las modificaciones al interior de dichas unidades, sin que estas impliquen divisibilidad, podrán ser realizadas siempre que medie la autorización del caso expedidas por las autoridades administrativas y visto bueno de la Junta Administradora.

CAPITULO V DE LOS BIENES DE USO COMÚN

ARTICULO 12.- DEFINICIÓN: Son bienes del uso común y del dominio inalienable e indivisible de la Persona Jurídica, los necesarios para la existencia, seguridad, conservación, uso y goce del inmueble y los bienes privados que lo conforman, además de los que tienen la calidad de comunes por disponerlo así este Reglamento. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley y en este Reglamento.

Se entiende como área de uso común todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los propietarios puede alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

ARTÍCULO 13.- DETERMINACIÓN: Son bienes de uso común de la totalidad de los propietarios, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa:

- 1) El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación
- 2) El subsuelo correspondiente al terreno hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicios en el realizadas.
- 3) Los cimientos y fundiciones que inician la estructura de la edificación.
- 4) Los entresijos o placas de concreto, incluyendo un espacio adicional de cero punto veinticinco metros (0.25 mts) para colocación de instalaciones comunes o en servidumbre de otro local, los muros de fachada, tanto internos como externos, los muros medianeros entre unidades privadas y demás elementos que conforman la estructura de la edificación.
- 5) Las instalaciones generales de energía desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía Eléctrica hasta la entrada de cada unidad privada.
- 6) Las instalaciones generales de teléfono desde el punto de conexión a la Red de la Empresa de Teléfonos hasta la entrada de cada unidad privada.
- 7) Las instalaciones y lámparas para energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes.
- 8) Los ductos de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación.
- 9) Las bajantes de aguas lluvias y negras.

- 10) Los halles de acceso, los tacos de escaleras y los corredores de circulación en cada uno de los pisos.
- 11) El techo que sirve de cubierta a la edificación.
- 12) En general todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los propietarios pueda alegar un derecho de propiedad por razón de su misma naturaleza o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

ARTICULO 14. - BIENES DE USO COMÚN: Las áreas de los principales bienes de uso común, son por pisos las siguientes:

**PRIMER PISO
CONSTRUIDAS LIBRES**

Escaleras, circulaciones vehiculares, subestaciones, ductos, muros, columnas: 2.822.32

386 parqueaderos públicos, 6 parqueos para minusválidos, 42 parqueos comunes de uso exclusivo, zonas verdes, antejardines, escaleras, jardines interiores: 20.642.90.

SEGUNDO PISO

Escaleras, circulaciones peatonales, depósitos, muros, ductos, columnas: 2.551.98.

TERCER PISO

Administración, baños, salón comunal, escaleras, circulaciones peatonales, depósitos, muros, ductos columnas: 1.185.77.

PARÁGRAFO: Los cuarenta y dos (42) garajes localizados en el primer piso son de uso exclusivo de los locales de acuerdo a la distribución y asignación que haga en el momento de la venta la Sociedad " **SUPERCENTRO COMERCIAL MAICAO S.A.**".

De los cuarenta y dos (42) garajes de uso exclusivo, diez (10) van cubiertos y cerrados y podrán ser utilizados para la instalación de lujos y accesorios de vehículos.

Esta asignación quedara consignada en la escritura Pública de venta del respectivo local.

ARTICULO 15. - MUROS DIVISORIOS: Respecto de los muros que no son estructurales el propietario deberá solicitar permiso , previo visto bueno de la Junta Administradora o de la Entidad que este considere pertinente, antes de proceder a su demolición total o parcial.

ARTICULO 16.- FACHADAS: Todos los muros que conforman las fachadas exteriores tienen la calidad de comunes así no se trate de muros estructurales. Las ventanas y puertas exteriores e las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados, pero por formar parte de las fachadas no podrán modificarse, con ningún motivo.

ARTICULO 17.- USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes de uso común siempre que los utilice según el destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso los propietarios están obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta la culpa leve por el perjuicio por su negligencia o mal uso que puedan ocasionar. Podrá disponerse en este Reglamento el uso particular exclusivo de una

zona común, siempre que medie necesidad esencial, sea remunerado o no y se disponga bajo estrictas condiciones, que deberán ser cumplidas durante el ejercicio del mismo, so pena de perderlo. La pérdida o variación de este derecho, sin que medie causa para ello, adoptarse por decisión calificada de la Asamblea de Propietarios y con la aceptación del propietario afectado.

ARTICULO 18. - INDIVISIBILIDAD: La propiedad que existe sobre los bienes de uso común es forzosa, por lo tanto ninguno de los propietarios podrá solicitar la división de los bienes comunes mientras subsista la edificación.

CAPITULO VI PARTICIPACIÓN EN LA PERSONA JURÍDICA Y EXPENSAS COMUNES

ARTICULO 19.- PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LA PERSONA JURÍDICA: Cada unidad de dominio privado o particular del Edificio "SUPERBODEGA MAICAO" – PROPIEDAD HORIZONTAL, tiene un porcentaje de participación en la Persona Jurídica "SUPERBODEGA MAICAO" – PROPIEDAD HORIZONTAL.

El derecho que sobre los bienes de uso común de todo el Edificio tiene los propietarios de unidades privadas, es proporcional a este porcentaje de participación en dicha persona jurídica y es el que cuantifica el voto que cada unidad tiene en la Asamblea General de Propietarios, por ser el índice o medida del valor del derecho de cada propietario sobre el Edificio "SUPERBODEGA MAICAO" y sobre dicha persona jurídica titular de los derechos reales sobre las áreas de uso común situadas en el mismo.

ARTICULO 20. - LISTADO DE PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN: Los porcentajes de participación en el Persona Jurídica, están distribuidos entre las unidades de dominio particular de conformidad con lo dispuesto por el inciso 1° del Art. 13 del Decreto 1365 de 1986, en forma tal que la suma de todos ellos equivale al ciento por ciento (100%) de tales porcentajes así:

PORCENTAJES

		No.	%	No.	%	No.	%
Local		1042	0.08	1091	0.15	1140	0.08
Bancario		1043	0.15	1092	0.08	1141	0.08
No.	%	1044	0.15	1093	0.15	1142	0.08
101	1.54	1045	0.08	1094	0.08	1143	0.08
102	1.61	1046	0.15	1095	0.15	1144	0.17
Local		1047	0.08	1096	0.21	1145	0.17
Comercial		1048	0.15	1097	0.08	1146	0.17
No.	%	1049	0.08	1098	0.15	1147	0.17
1001	0.10	1050	0.15	1099	0.08	1148	0.08
1002	0.10	1051	0.08	1100	0.15	1149	0.08
1003	0.07	1052	0.15	1101	0.10	1150	0.08
1004	0.07	1053	0.08	1102	0.10	1151	0.08
1005	0.07	1054	0.15	1103	0.08	1152	0.08
1006	0.07	1055	0.22	1104	0.15	1153	0.11
1007	0.08	1056	0.17	1105	0.08	1154	0.08
1008	0.08	1057	0.15	1106	0.15	1155	0.08
1009	0.08	1058	0.17	1107	0.21	1156	0.08
1010	0.08	1059	0.17	1108	0.22	1157	0.11
1011	0.08	1060	0.14	1109	0.14	1158	0.08
1012	0.10	1061	0.14	1110	0.08	1159	0.08
1013	0.12	1062	0.17	1111	0.08	1160	0.08
1014	0.15	1063	0.17	1112	0.08	1161	0.11
1015	0.08	1064	0.23	1113	0.08	1162	0.08
1016	0.15	1065	0.08	1114	0.08	1163	0.08
1017	0.10	1066	0.15	1115	0.08	1164	0.08
1018	0.10	1067	0.08	1116	0.08	1165	0.11
1019	0.08	1068	0.15	1117	0.08	1166	0.08
1020	0.15	1069	0.08	1118	0.08	1167	0.08
1021	0.08	1070	0.15	1119	0.08	1168	0.08
1022	0.15	1071	0.08	1120	0.08	1169	0.08
1023	0.21	1072	0.15	1121	0.08	1170	0.08
1024	0.08	1073	0.08	1122	0.08	1171	0.08
1025	0.15	1074	0.15	1123	0.08	1172	0.08
1026	0.08	1075	0.15	1124	0.08	1173	0.08
1027	0.15	1076	0.08	1125	0.11	1174	0.08
1028	0.08	1077	0.15	1126	0.08	1175	0.08
1029	0.15	1078	0.08	1127	0.08	1176	0.08
1030	0.08	1079	0.15	1128	0.08	1177	0.08
1031	0.15	1080	0.15	1129	0.11	1178	0.08
1032	0.08	1081	0.08	1130	0.08	1179	0.08
1033	0.15	1082	0.15	1131	0.08	1180	0.08

1034	0.15	1083	0.08	1132	0.08	1181	0.08
1035	0.08	1084	0.15	1133	0.11	1182	0.08
1036	0.15	1085	0.15	1134	0.08	1183	0.08
1037	0.08	1086	0.08	1135	0.08	1184	0.08
1038	0.15	1087	0.15	1136	0.08	1185	0.08
1039	0.15	1088	0.08	1137	0.11	1186	0.08
1040	0.08	1089	0.15	1138	0.08	1187	0.08
1041	0.15	1090	0.08	1139	0.08	1188	0.08
1189	0.08	1229	0.11	1268	0.08	1307	0.08
1190	0.08	1230	0.08	1269	0.15	1308	0.15
1191	0.11	1231	0.08	1270	0.08	1309	0.08
1192	0.08	1232	0.08	1271	0.15	1310	0.15
1193	0.08	1233	0.11	1272	0.08	1311	0.08
1194	0.08	1234	0.08	1273	0.15	1312	0.15
1195	0.08	1235	0.08	1274	0.08	1313	0.08
1196	0.08	1236	0.08	1275	0.15	1314	0.15
1197	0.11	1237	0.08	1276	0.15	1315	0.08
1198	0.08	1238	0.08	1277	0.08	1316	0.15
1199	0.08	1239	0.08	1278	0.15	1317	0.15
1200	0.08	1240	0.08	1279	0.08	1318	0.08
1201	0.11	1241	0.08	1280	0.15	1319	0.15
1202	0.08	1242	0.08	1281	0.15	1320	0.08
1203	0.08	1243	0.08	1282	0.08	1321	0.15
1204	0.08	1244	0.08	1283	0.15	1322	0.15
1205	0.11	1245	0.08	1284	0.08	1323	0.08
1206	0.08	1246	0.08	1285	0.15	1324	0.15
1207	0.08	1247	0.08	1286	0.15	1325	0.08
1209	0.08	1248	0.08	1287	0.08	1326	0.15
1210	0.08	1249	0.08	1288	0.15	1327	0.15
1211	0.08	1250	0.14	1289	0.08	1328	0.08
1212	0.17	1251	0.17	1290	0.15	1329	0.15
1213	0.17	1252	0.15	1291	0.08	1330	0.08
1214	0.17	1253	0.21	1292	0.15	1331	0.15
1215	0.17	1254	0.21	1293	0.08	1332	0.08
1216	0.08	1255	0.08	1294	0.15	1333	0.15
1217	0.08	1256	0.15	1295	0.08	1334	0.08
1218	0.08	1257	0.08	1296	0.15	1335	0.15
1219	0.08	1258	0.15	1297	0.23	1336	0.08
1220	0.08	1259	0.10	1298	0.17	1337	0.15
1221	0.11	1260	0.10	1299	0.15	1338	0.21
1222	0.08	1261	0.08	1300	0.17	1339	0.08
1223	0.08	1262	0.15	1301	0.17	1340	0.15
1224	0.08	1263	0.08	1302	0.13	1341	0.08
1225	0.11	1264	0.15	1303	0.13	1342	0.15
1226	0.08	1265	0.21	1304	0.17	1343	0.10

1227	0.08	1266	0.08	1305	0.17	1344	0.10
1228	0.08	1267	0.15	1306	0.23	1345	0.08
1346	0.15	2024	0.08	2073	0.08	2122	0.08
1347	0.08	2025	0.15	2074	0.15	2123	0.08
1348	0.15	2026	0.08	2075	0.15	2124	0.08
1349	0.12	2027	0.15	2076	0.08	2125	0.08
1350	0.08	2028	0.08	2077	0.15	2126	0.08
1351	0.08	2029	0.15	2078	0.08	2127	0.08
1352	0.08	2030	0.08	2079	0.15	2128	0.08
1353	0.08	2031	0.15	2080	0.15	2129	0.08
1354	0.08	2032	0.08	2081	0.08	2130	0.08
1355	0.08	2033	0.15	2082	0.15	2131	0.08
1356	0.07	2034	0.08	2083	0.08	2132	0.08
1357	0.07	2035	0.15	2084	0.15	2133	0.08
1358	0.07	2036	0.15	2085	0.15	2134	0.15
1359	0.07	2037	0.08	2086	0.08	2135	0.15
1360	0.07	2038	0.15	2087	0.15	2136	0.15
1361	0.07	2039	0.15	2088	0.08	2137	0.15
1362	0.10	2040	0.08	2089	0.15	2138	0.08
1363	0.10	2041	0.15	2090	0.08	2139	0.08
Local		2042	0.08	2091	0.15	2140	0.08
Bancario		2043	0.15	2092	0.08	2141	0.08
No.	%	2044	0.15	2093	0.15	2142	0.08
201	1.55	2045	0.08	2094	0.08	2143	0.08
202	1.59	2046	0.15	2095	0.15	2144	0.08
Local		2047	0.08	2096	0.21	2145	0.08
Comercial		2048	0.15	2097	0.08	2146	0.08
No.	%	2049	0.08	2098	0.15	2147	0.08
2001	0.10	2050	0.15	2099	0.08	2148	0.08
2002	0.10	2051	0.08	2100	0.15	2149	0.08
2003	0.07	2052	0.15	2101	0.10	2150	0.08
2004	0.07	2053	0.08	2102	0.10	2151	0.08
2005	0.08	2054	0.15	2103	0.08	2152	0.08
2006	0.07	2055	0.22	2104	0.15	2153	0.08
2007	0.07	2056	0.15	2105	0.08	2154	0.08
2008	0.08	2057	0.15	2106	0.15	2155	0.08
2009	0.08	2058	0.17	2107	0.21	2156	0.08
2010	0.08	2059	0.15	2108	0.22	2157	0.08
2011	0.08	2060	0.14	2109	0.14	2158	0.08
2012	0.10	2061	0.14	2110	0.08	2159	0.08
2013	0.12	2062	0.15	2111	0.08	2160	0.08
2014	0.15	2063	0.15	2112	0.08	2161	0.08
2015	0.08	2064	0.23	2113	0.08	2162	0.08
2016	0.15	2065	0.08	2114	0.08	2163	0.08
2017	0.10	2066	0.15	2115	0.08	2164	0.08

2018	0.10	2067	0.08	2116	0.08	2165	0.08
2019	0.08	2068	0.15	2117	0.08	2166	0.08
2020	0.15	2069	0.08	2118	0.08	2167	0.08
2021	0.08	2070	0.15	2119	0.08	2168	0.08
2022	0.15	2071	0.08	2120	0.08	2169	0.08
2023	0.21	2072	0.15	2121	0.08	2170	0.08
2171	0.08	2220	0.10	2269	0.08	2318	0.07
2172	0.08	2221	0.08	2270	0.15	2319	0.07
2173	0.08	2222	0.15	2271	0.08	2320	0.07
2174	0.08	2223	0.08	2272	0.15	2321	0.07
2175	0.08	2224	0.15	2273	0.08	2322	0.10
2176	0.08	2225	0.21	2274	0.15	2323	0.10
2177	0.08	2226	0.08	2275	0.08	Bodega	
2178	0.08	2227	0.15	2276	0.15	No.	%
2179	0.08	2228	0.08	2277	0.15	3001	0.19
2180	0.08	2229	0.15	2278	0.08	3002	0.15
2181	0.08	2230	0.08	2279	0.15	3003	0.18
2182	0.15	2231	0.15	2280	0.08	3004	0.10
2183	0.15	2232	0.08	2281	0.15	3005	0.11
2184	0.15	2233	0.15	2282	0.15	3006	0.10
2185	0.15	2234	0.08	2283	0.08	3007	0.10
2186	0.08	2235	0.15	2284	0.08	3008	0.10
2187	0.08	2236	0.15	2285	0.15	3009	0.10
2188	0.08	2237	0.08	2286	0.15	3010	0.11
2189	0.08	2238	0.15	2287	0.15	3011	0.15
2190	0.08	2239	0.08	2288	0.08	3012	0.11
2191	0.08	2240	0.15	2289	0.15	3013	0.11
2192	0.08	2241	0.15	2290	0.8	3014	0.11
2193	0.08	2242	0.08	2291	0.15	3015	0.11
2194	0.08	2243	0.15	2292	0.08	3016	0.11
2195	0.08	2244	0.08	2293	0.15	3017	0.11
2196	0.08	2245	0.15	2294	0.08	3018	0.11
2197	0.08	2246	0.15	2295	0.15	3019	0.11
2198	0.08	2247	0.08	2296	0.08	3020	0.11
2199	0.08	2248	0.15	2297	0.15	3021	0.11
2200	0.08	2249	0.08	2298	0.21	3022	0.11
2201	0.08	2250	0.15	2299	0.08	3023	0.11
2202	0.08	2251	0.08	2300	0.15	3024	0.11
2203	0.08	2252	0.15	2301	0.08	3025	0.11
2204	0.08	2253	0.08	2302	0.15	3026	0.11
2205	0.08	2254	0.15	2303	0.10	3027	0.11
2206	0.08	2255	0.08	2304	0.10	3028	0.11
2207	0.08	2256	0.15	2305	0.08	3029	0.14
2208	0.08	2257	0.22	2306	0.15	3030	0.18
2209	0.08	2258	0.15	2307	0.08	3031	0.18

2210	0.14	2259	0.15	2308	0.15	3032	0.15
2211	0.17	2260	0.17	2309	0.12	3033	0.15
2212	0.15	2261	0.15	2310	0.08	3034	0.17
2213	0.21	2262	0.14	2311	0.08	3035	0.17
2214	0.21	2263	0.14	2312	0.08	3036	0.17
2215	0.08	2264	0.15	2313	0.08	3037	0.18
2216	0.15	2265	0.15	2314	0.08	3038	0.11
2217	0.08	2266	0.23	2315	0.08	3039	0.11
2218	0.15	2267	0.08	2316	0.07	3040	0.11
2219	0.10	2268	0.15	2317	0.07	3041	0.11
3042	0.11	3069	0.10	3096	0.23	3123	0.11
3043	0.11	3070	0.11	3097	0.23	3124	0.10
3044	0.11	3071	0.10	3098	0.15	3125	0.10
3045	0.11	3072	0.10	3099	0.15	3126	0.10
3046	0.11	3073	0.10	3100	0.15	3127	0.10
3047	0.11	3074	0.10	3101	0.15	3128	0.11
3048	0.11	3075	0.11	3102	0.15	3129	0.10
3049	0.11	3076	0.11	3103	0.15	3130	0.15
3050	0.11	3077	0.11	3104	0.18	3131	0.15
3051	0.11	3078	0.11	3105	0.11	3132	0.15
3052	0.11	3079	0.11	3106	0.11	3133	0.12
3053	0.11	3080	0.11	3107	0.11	3134	0.12
3054	0.11	3081	0.11	3108	0.11	3135	0.19
3055	0.15	3082	0.11	3109	0.11	3136	0.18
3056	0.11	3083	0.11	3110	0.11	3137	0.12
3057	0.10	3084	0.11	3111	0.11	3138	0.15
3058	0.10	3085	0.11	3112	0.11	3139	0.17
3059	0.10	3086	0.11	3113	0.11	3140	0.10
3060	0.10	3087	0.11	3114	0.11	3141	0.17
3061	0.11	3088	0.11	3115	0.11	3142	0.11
3062	0.10	3089	0.11	3116	0.11	3143	0.19
3063	0.31	3090	0.11	3117	0.11	3144	0.14
3064	0.11	3091	0.11	3118	0.11	3145	0.14
3065	0.11	3092	0.11	3119	0.11	3146	0.19
3066	0.11	3093	0.11	3120	0.11	3147	0.15
3067	0.11	3094	0.15	3121	0.11	3148	0.27
3068	0.11	3095	0.15	3122	0.15	TOTAL 100%	

ARTICULO 21.- PARTICIPACIÓN DE LAS EXPENSAS COMUNES: Cada propietario deberá contribuir con los gastos de administración, funcionamiento, sostenimiento, reparación y reposición de los bienes de uso común y al pago de la prima de los seguros de incendio y complementarios, en proporción al Porcentaje de Participación establecido en el artículo anterior.

PARÁGRAFO: Sera de cargo de los propietarios el sostenimiento, reparación, conservación y reposición de las subestaciones eléctricas en un todo conforme a lo dispuesto por la Empresa de Energía Eléctrica de Santafé de Bogotá.

CAPITULO VII CONTRIBUCIÓN DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 22. - ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO: El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así:

- a) Cada año antes del 31 de Enero, el Administrador elaborara un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta los descuentos predeterminados y generales dispuestos por la Junta Administradora por pago a tiempo y oportuna apertura de la unidad privada, el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiera, y los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se dividirán entre los propietarios en proporción a los porcentajes de participación, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 20 con relación al pago de algunos gastos.
- b) El Administrador enviara dicho Presupuesto para estudio y aprobación por parte de la Junta Administradora, la cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes.
- c) Copia del Presupuesto aprobado por la Junta será enviada a cada uno de los propietarios por lo menos con quince (15) días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea de Propietarios en sesión ordinaria.
- d) La Asamblea en su primera reunión anual discutirá y aprobara o improbara como punto preferente este presupuesto; aprobación que requiere la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión.
- e) El Presupuesto así aprobado será entregado a la Administración y los propietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas o por los periodos que para cada ejercicio anual fije la misma Asamblea.
- f) El Presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1ero del mes siguiente a la reunión de la Asamblea por un periodo de un año.

ARTICULO 23. - EXIGIBILIDAD DE LAS CUOTAS: Las cuotas comunes u ordinarias a cargo de los propietarios de unidades privadas, deberán ser pagadas por mensualidades anticipadas dentro de los cinco (5) primeros días calendario del respectivo mes. Las extraordinarias se pagaran dentro del término que para el efecto indique la Asamblea General de Propietarios en el mismo acto que las apruebe.

ARTICULO 24. - MERITO EJECUTIVO: De conformidad con el artículo 14 del Decreto 1365 de 1986, las obligaciones a cargo de los propietarios por concepto de expensas comunes ordinarias o extraordinarias, sanciones por mora y multas, serán exigibles ejecutivamente sin necesidad de requerimientos previos de ninguna clase. Para el efecto, bastara con acompañar a la demanda una copia autentica de la parte pertinente del Acta de la Asamblea que determine tales expensas o de la Junta

Administradora que imponga la multa, según el caso, junto con la certificación autentica del Administrador en la que conste la existencia y monto de la deuda a cargo del deudor y la fecha de exigibilidad de la misma.

ARTICULO 25. - INTERESES: La mora en el pago de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias establecidas en legal forma, así como de las multas de que trata el presente Reglamento, dará derecho a la Administración de la **"SUPERBODEGA MAICAO" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, para cobrar sanciones moratorias (intereses) a partir del día siguiente de la exigibilidad de la respectiva obligación.

Estos intereses se liquidaran a la tasa que para el efecto determine la Asamblea General de Propietarios. Esta mora también dará lugar a prohibir el uso de las zonas comunes al propietario que haya incurrido en ella.

ARTICULO 26. - SOLIDARIDAD: En atención a que el presente Reglamento obliga tanto a los propietarios como a sus eventuales arrendatarios y a todo usuario, tenedor o usufructuario, queda entendido que para el pago de todas las obligaciones relacionadas con las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, sanciones por mora y multas que se causen a favor de la **"SUPERBODEGA MAICAO" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y a cargo de aquellos, se establece solidaridad que hace posible exigir indistintamente el pago de tales obligaciones al propietario, arrendatario o tenedor a cualquier titulo de la respectiva unidad.

ARTICULO 27. - TRANSMISIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES: La persona que adquiera el dominio de una unidad privada de la **"SUPERBODEGA MAICAO" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, cualquiera que sea la forma de adquisición, asume lo que automáticamente por concepto de expensas comunes ordinarias o extraordinarias, sanciones por mora o multas, estén debiendo a la Persona Juridica los anteriores dueños o tenedores a cualquier titulo de dicha unidad privada.

ARTICULO 28. - PRESUPUESTO PROVISIONAL: Si transcurriera el mes de Marzo sin que la Asamblea de Propietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto, elaborado por el Administrador y aprobado por la Junta Administradora, tendrá vigencia provisional; por lo tanto todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga la Junta Administradora.

ARTICULO 29.- REAJUSTE AUTOMÁTICO: Desde el primer día del mes de Enero del año correspondiente y hasta cuando entre en vigencia el presupuesto definitivo o provisional, se adoptara el presupuesto de gastos anterior incrementando en el mismo porcentaje del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que el DANE hubiera certificado para la anualidad ultima conocida.

ARTICULO 30. - DÉFICIT PRESUPUESTAL: Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a Caja, la Junta Administradora por intermedio del Administrador convocara inmediatamente a una Asamblea Extraordinaria y solicitara los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario.

La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes.

ARTICULO 31. - CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, se seguirá el procedimiento previsto en el Artículo anterior para la fijación de las cuotas extraordinarias.

ARTICULO 32. - IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasas que afectan a las Unidades Privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del inmueble serán pagados por todos los propietarios en la proporción que se establece en este Reglamento.

Artículo 33. - SEGUROS: El inmueble deberá estar asegurado contra incendio, terremoto y complementarios por la cuantía que fijara anualmente la Asamblea de Propietarios. Si esta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará la Junta Administradora, si dicha Junta ocurriere también en esta omisión el Administrador cuidara siempre de renovar los seguros en cuantía suficiente para que a cargo de los propietarios no haya ninguna cuota de coaseguros.

Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los propietarios de acuerdo con los Porcentajes de Participación.

ARTICULO 34. - INSUFICIENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN: Las indemnizaciones provenientes de seguros quedaran afectadas en primer término a la reconstrucción de la Superbodega en los casos en que sea procedente, y salvo acuerdo unánime de los propietarios. Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, la Asamblea, con una mayoría del setenta (70%) de los Porcentajes de participación, decidirá si es del caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de todos los copropietarios a fin de completar la reconstrucción.

Si no se aprobare esta contribución extraordinaria, se distribuirá la indemnización en proporción al derecho de cual, según la tabla de Porcentajes de Participación previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros.

ARTICULO 35. - SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO: Cada propietario estará obligado a contratar y mantener un seguro contra incendio de su Unidad Privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro.

CAPITULO VIII MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES

ARTICULO 36. - MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES DE USO COMÚN: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias o modificaciones físicas en los bienes de uso común, se observara el siguiente procedimiento:

- a) Si la Asamblea General ya hubiere aprobado la modificación o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el Administrador hará los estudios previos los cuales deberá pasar a la Junta Administradora para su estudio y aprobación.
- b) Cuando se trate de mejoras o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea, el respectivo proyecto se deberá presentar por parte de la Junta Administradora a la Asamblea General, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de propietarios que represente por lo menos el 51 % de los porcentajes de Participación.

ARTICULO 37. - REPARACIONES EN LOS BIENES DE USO COMÚN: En caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble 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.

ARTICULO 38. - REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la Unidad de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a los bienes de uso común o a las demás áreas de propiedad privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión.

PARÁGRAFO: Si las reparaciones necesarias y urgentes no fueran efectuadas oportunamente, la Administración exigirá que se realicen a la mayor brevedad posible. Si no se cumpliera así, los hará ejecutar y el (los) propietario(s) renuente(s) deberá(n) deberán cancelar su valor dentro de los treinta (30) días siguientes al de la iniciación de los trabajos.

ARTICULO 39. - DESTRUCCIÓN DEL INMUEBLE: En caso de que el inmueble se destruyese en su totalidad por incendio u otra causa, o deteriore en una proporción que represente a lo menos $\frac{3}{4}$ partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Artículo 988 del Código Civil, cualesquiera de los propietarios podrá pedir la división del suelo y los demás bienes de uso común.

Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los propietarios, salvo acuerdo unánime, estarán obligados a la reconstrucción de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) Si la destrucción o desmejora ocurriere en razón de un riesgo asegurado, como incendio o terremoto, se observara lo dispuesto en el Artículo 34 de este Reglamento.
- b) Cada propietario deberá contribuir a la reparación de los bienes de uso común, para cubrir los gastos no cubiertos por el seguro, con una suma proporcional a su Porcentaje de Participación.
- c) Dichas cuotas, acordadas en la Asamblea serán exigibles por la vía ejecutiva, con arreglo a lo dispuesto por el Artículo 13 de la Ley 16 de 1985. El Administrador estará obligado a cobrarlas, so pena de responder de todo perjuicio.

CAPITULO IX DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTICULO 40. - DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS: Son derechos de los propietarios:

1. Cada propietario tendrá sobre su unida privada un derecho de dominio exclusivo y regulado por la normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley dieciséis (16) de mil novecientos ochenta y cinco (1985) y sus decretos reglamentarios.
2. Cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio.

3. Servirse de los bienes de uso común siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
4. Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
5. Solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que esta debe prestar de acuerdo a lo establecido por la Asamblea, la Junta Administradora y este Reglamento.
6. Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Propietarios con derecho a voz y voto siempre y cuando se encuentre a paz y salvo con la Administración por todo concepto.
7. Ejecutar por su cuenta obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados.
8. Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Reglamento, y norma legales que rigen la propiedad horizontal.

ARTICULO 41. - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS: Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes, las siguientes:

1. Dar a las Unidades de dominio privado la destinación específica señalada en este Reglamento la cual es comercial. La destinación inicial señalada en este Reglamento solo podrá ser variada con la autorización de la Asamblea General.

PARÁGRAFO: PROCEDIMIENTO PARA CAMBIO DE DESTINO: El propietario que desee cambiar el destino asignado a su unidad privada o sea el uso comercial deberá efectuar el siguiente trámite:

- a) Presentar a la Junta Administradora una solicitud de cambio debidamente motivada. Si en ella se adujeren motivos económicos, estos deberán justificarse apropiadamente anexando los estados financieros del respectivo negocio, certificados por un contador público.
 - b) La Junta Administradora estudiara la solicitud, pudiendo consultar con los propietarios de la Superbodega, de negocios similares al del nuevo destino propuesto y recomendar la aprobación o improbación a la próxima Asamblea de Propietarios.
 - c) La Asamblea deberá aprobar o improbar el cambio, requiriéndose el voto del 51% de los Porcentajes de Participación.
 - d) La resolución de la Asamblea, por medio de la cual acepte un cambio de destino, se entenderá firme una vez protocolizada por medio de Escritura Pública.
2. Ajustar su actividad en general, a las determinaciones que para cada caso establezcan las normas Nacionales, Departamentales y Distritales sobre el particular.
 3. Velar por la conservación de su local, en perfecto estado de servicio, manteniéndolo bien asado y cumpliendo los reglamentos de Salud Pública y las prescripciones de la **"SUPERBODEGA MAICAO" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, para tal efecto.
 4. Cumplir puntualmente y con honestidad sus obligaciones en relación con los negocios o actividades establecidas en el respectivo local.
 5. Hacer que en sus negocios se observen las normas del buen trato con los demás usuarios y particulares concurrentes.
 6. Cumplir estrictamente los horarios de funcionamiento establecidos por la Junta Administradora.
 7. Someterse periódicamente a las inspecciones o exámenes sanitarios prescritos por las autoridades del ramo.

8. Responder ante las autoridades públicas y ante la **"SUPERBODEGA MAICAO" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, por los hechos causados por el personal de su dependencia, tanto en la unidad privada como en el resto de las instalaciones de la Superbodega, así como todas las personas que allí se encuentren bajo sus órdenes o con su autorización.
9. Poner en conocimiento de los órganos de la Administración todas las irregularidades que observen en el comportamiento de los empleados de la **"SUPERBODEGA MAICAO" - PROPIEDAD HORIZONTAL**.
10. Antes de abandonar la Unidad Privada deberá cerciorarse que las luces se encuentren apagadas, las máquinas y equipos apagados y desconectados, las tomas de agua cerradas y los accesos (puertas y ventanas) debidamente resguardadas.
11. Vigilar sus locales y dar aviso a la Administración cuando descubra la presencia de personas sospechosas.
12. Cualquier irregularidad deberá ser reportada telefónica o directamente en la Administración. En ningún momento la alarma deberá ser dada a grandes voces para evitar el pánico y sus funestas consecuencias.
13. Los usuarios deberán dotar sus unidades de recipientes adecuados destinados a los residuos que se produzcan en la explotación de aquellas.

En caso de ejecución de obras y reparaciones tampoco podrán ser utilizadas estas zonas para mezclar o arrumar materiales y efectuar trabajos de cualquier especie.

14. En caso de venta o transferencia de una unidad privada el propietario deberá, previamente:
 - a) Comunicar a la Administración de la **"SUPERBODEGA MAICAO" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, el nombre, apellidos, y domicilio del adquirente.
 - b) Exigir del adquirente en la Escritura de Transferencia su expresa conformidad al Reglamento de Propiedad Horizontal y a sus eventuales modificaciones.
 - c) Ceder al nuevo adquirente su cuota parte en los fondos ordinarios y de reserva, para la atención de los gastos comunes extraordinarios, conforme a la certificación que expida la Administración.
 - d) Entregar a la Administración los documentos pertinentes para efectos de la misma matrícula interna.
15. Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes de uso común, de acuerdo con los Porcentajes de Participación y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento.

PARÁGRAFO: Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su Unidad de dominio privado.

16. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o de uso común o a los ocupantes del inmueble.
17. Permitir la entrada a la Unidad de su propiedad al Administrador o al personal autorizado por este encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de uso común o de los demás bienes privados.
18. Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco(5) primeros días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.
19. Pagar las primas del seguro contra incendio, terremoto y complementarios correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Propietarios.
20. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.
21. Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.
22. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada.

23. 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 o ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento.
24. Colocar las basuras en el lugar indicado por la Administración.
25. Pagar cumplidamente dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, las cuotas que se liquiden por concepto de expensas comunes.
26. Comunicar a la mayor brevedad posible a los órganos competentes de la Persona Jurídica los hechos que en una u otra forma resultaren violatorios de las normas contenidas en los reglamentos.
27. Mantener en su unidad de propiedad privada, al menos un extintor de incendio de conformidad con las características que para el efecto exija el cuerpo de bomberos, la autoridad competente, e instruir a todos sus empleados en relación con su correcto y eficaz funcionamiento.

ARTICULO 42. - PROHIBICIONES: Los propietarios y todas las personas que ocupen Unidades Privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad de la edificación.

En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:

1. Enajenar o conceder el uso de Unidad Privada para usos o fines distintos a los autorizados por este Reglamento o la escritura original de compraventa, o a celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.
2. Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las Autoridades.
3. Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los muros y en general ejecutar cualquier obra que atenta contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.
4. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción para la salud y la seguridad de sus habitantes.
5. Acometer obras que impliquen modificaciones sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento o que comprometan, la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.
6. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
7. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos.
8. Elevar nuevos pisos ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones.
9. Usar benjamines o derivaciones de las tomas eléctricas de cada local.
10. Instalar ganchos, soportes, malacates, hacer algún tipo de perforación en la estructura de concreto de los locales o de las zonas de uso común.
11. Obstaculizar las circulaciones interiores y exteriores con algún tipo de construcciones como aleros, avisos o cualquier elemento que sobresalga del parámetro del local.
12. Usar gas propano en cualquier clase de aparatos o instalaciones, excepción hecha de las unidades autorizadas.
13. 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.

14. Utilizar las ventanas, barandas o terrazas para secar o limpiar tapetes, alfombras, cortinas o elementos de cualquier otra naturaleza.
15. Destapar las cañerías con productos químicos que las inutilicen o dañen en cualquier forma.
Con relación a los Bienes de uso Común 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, halles y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás.
 2. Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio.
 3. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes de uso común.
 4. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de uso común, o a otros bienes de propiedad privada o las vías públicas.
 5. 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.
 6. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radioaficionado o radar, toda vez que estas interfieren las comunicaciones de las unidades privadas. Salvo con el visto bueno de la Asamblea.
 7. Instalar rejas de seguridad en las ventanas diferentes al diseño uniforme aprobado en el Reglamento Interno.
 8. Usar las zonas de uso común para instalar en ellas, ventas, mostradores, negocios o lugar de almacenamiento de cosas, salvo en aquellos autorizados directamente por la Junta Administradora.
 9. Estacionar bicicletas, motocicletas o vehículos en las zonas de circulación interna de la Superbodega, obstruyendo el libre tránsito.
 10. Acceder a los techos, pues constituyen un área de acceso restringido, solo autorizado para el personal de mantenimiento y seguridad.
 11. Instalar sin autorización de la Junta Administradora, en los techos, extractores mecánicos de olores, compresores, buitrones superiores de ventilación, antenas de radio y televisión.
 12. Portar, usar o custodiar elementos detonadores dentro de la Superbodega.
 13. Colocar dentro de la Superbodega, avisos, afiches o pancartas que deterioren la buena presentación de esta.
 14. Variar la nomenclatura, codificación o señalización previamente establecida por la Superbodega.
 15. No se podrán conectar aparatos eléctricos que sobrepasen la carga asignada para cada local.
 16. Verter en el sistema de alcantarillado (lavamanos, sanitarios, canales de desagüe, etc.), sustancias que puedan afectar las instalaciones.
 17. Vender, patrocinar o consumir estupefacientes y/o alucinógenos.
 18. Anunciar, vender, poseer, tener o conservar en el local artículos o mercaderías que no sean de libre comercio.
 19. Ingresar, tolerar o patrocinar la compraventa de elementos hurtados o de dudosa procedencia, así como servir de reducidos, hecho que dará lugar a que la Administración presente la correspondiente denuncia ante la autoridad competente.
 20. Promover, practicar, amparar o tolerar, transacciones con inmoralidad comercial.
 21. Promover, ejecutar, patrocinar, o tolerar actos que vayan en contra de la moral y las buenas costumbres.
 22. Ejercer presión o amenazas indebidas para que el público le compre sus artículos o para que se les compre a otros.
 23. Portar visiblemente armas de fuego o hacer uso indebido de ellas.

ARTICULO 43. - NORMAS PARA EL USO DE LOS GARAJES: La utilización de los Garajes estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de tales garajes:

1. Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de uso exclusivo.
2. Aun cuando los usuarios de este sector 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 a los vehículos dentro de los garajes, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva o a otro sitio.
4. Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.
5. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.
6. Todo usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo esta botando gasolina o aceite deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio.
7. La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero.
8. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquier de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades del tránsito.
9. Queda expresamente prohibido lavar los vehículos dentro de los garajes.
10. En ningún caso La Persona Jurídica responderá por hurto o daños contra los vehículos que permite estacionar en sus garajes.

ARTICULO 44. - SOLIDARIDAD: Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas bajo su dependencia.

ARTICULO 45. - MULTAS: La infracción de las normas legales relativas a la Propiedad Horizontal, lo mismo que la violación a las disposiciones de este capítulo, dará lugar a que el Juez competente, a petición del Administrador o de cualquier propietario, le imponga al infractor, en forma breve y sumaria, una multa de \$5.000 a \$100.000 sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiere lugar.

Estas multas quedaran reajustadas anualmente en forma acumulativa, en la misma proporción en que aumente el I.P.C., Índice de Precios al Consumidor, conforme a las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, o la entidad que haga sus veces.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de la anterior facultad jurisdiccional, la Junta Administradora, previa comprobación sumaria de la infracción podrá imponer multas en dinero a favor de **"SUPER BODEGA MAICAO" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y a cargo del infractor propietario o tenedor a cualquier título de la unidad privada, en caso de violaciones de las normas del presente Reglamento, hasta una cuantía en pesos equivalente a doscientas (200) unidades de poder adquisitivo constante UPACS, multas que ingresaran al fondo de reserva una vez efectivas.

CAPITULO X

ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN

PERSONA JURÍDICA: De conformidad con el Artículo 3 de la Ley 16 de 1985, la **"SUPER BODEGA MAICAO" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, forma una Persona Jurídica distinta de los propietarios de los bienes privados, individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro deberá cumplir y hacer cumplir la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y, en general, ejercer la dirección y administración de la persona jurídica que se crea estará a cargo de la Asamblea de Propietarios, de la Junta Administradora y del Administrador.

ARTICULO 46. - ENUMERACIÓN: Los Órganos de la Administración del inmueble materia del presente Reglamento son los siguientes:

1. Asamblea de Propietarios.
2. Junta Administradora.
3. Administrador.
4. Auditor o Revisor Fiscal.

ARTICULO 47. - ORDEN JERÁRQUICO: Cada uno de los órganos de administración del inmueble objeto de este Reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no hayan sido expresamente negadas en este Reglamento, en disposiciones de la Asamblea de Propietarios o en lo de su cargo, por la Junta Administradora.

La Asamblea de Propietarios e, en todo caso, el órgano mayor jerarquía dentro de la Persona Jurídica.

La Junta Administradora tendrá facultades de reglamentar las normas de este Reglamento que así lo requieran o que impliquen modificación de las mismas.

CAPITULO XI DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

ARTICULO 48. - CONFORMACIÓN: La Asamblea de Propietarios está constituida por todos los propietarios de bienes de dominio privado que en la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y que se hallen inscritos en el libro de Registro de Propietarios, se entender que se es propietario desde el día de la firma de la Escritura Pública de adquisición de uno o varios de los inmuebles que conforman la Superbodega.

Los propietarios podrán actuar en la Asamblea directamente o por representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita, dirigida al Administrador.

PARÁGRAFO 1: La Asamblea General de Propietarios estará constituida por los propietarios de bienes de dominio privado, o por sus representantes, delegados o mandatarios debidamente constituidos, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en las leyes, o reglamentos de administración de la propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2: Cuando por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán asignar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a las de propietario de la respectiva unidad de las reuniones de la Asamblea. En caso de que no hubiere acuerdo se nombrara conforme a lo dispuesto en la Ley 95 de 1980.

Así mismo toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural.

PARÁGRAFO 3 : Los miembros de los organismos de administración y dirección de la Persona Jurídica, los administradores, los revisores y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos.

ARTICULO 49. - REUNIONES ORDINARIAS: La Asamblea de Propietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres primeros meses del año, en la fecha y lugar que señale el Administrador o en su defecto la Junta Administradora haciendo citación por carta circular enviada a cada propietario o por cartel fijado en lugar visible a la entrada de la edificación.

Esta citación deberá hacerse con o menos de quince (15) días de antelación a la fecha señalada para la reunión.

Si el Administrador o en su defecto la Junta Administradora no convocaren a la Asamblea, máximo durante el mes de Marzo, ella deberá de reunirse por derecho propio el primer día hábil del mes de Abril a las siete (7:00) p.m. en el Edificio, en el lugar donde habitualmente se reúne la Asamblea. El aviso de convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, orden del día propuesto y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuesto de gastos, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios para su examen, en las oficinas de la Administración durante 8 horas hábiles cada día. En su reunión ordinaria anual, la Asamblea se ocupará obligatoriamente, además de los aspectos que desee tratar, de las funciones indicadas en Artículo 58 de este Reglamento.

ARTICULO 50. - REUNIONES EXTRAORDINARIAS: La Asamblea de Propietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando se convocada por el Administrador o la Junta Administradora, el Revisor Fiscal o por un número plural de propietarios que represente por lo menos el 30% de los Porcentajes de Participación. El procedimiento para la citación será el mismo indicado en el Artículo anterior expresando además el motivo de la reunión y los asuntos a tratar.

En estas reuniones no se podrán tratar asuntos distintos a los indicados en el aviso de convocatoria salvo por decisión del 70% de los derechos representados en la reunión y una vez agotado el orden del día propuesto. Sin necesidad de convocatoria previa la Asamblea puede reunirse extraordinariamente en cualquier momento en que estuvieren presentes la totalidad de los propietarios, personalmente o los mandatarios facultados mediante poder para representarlos.

ARTICULO 51. - QUÓRUM DELIBERATORIO: Para que la Asamblea pueda entrar a deliberar válidamente será necesaria la concurrencia de propietarios o personalmente representados, que agrupen, por lo menos el 51% de los derechos sobre la Persona Jurídica, de acuerdo con los porcentajes de Participación previstos en el Artículo 20.

PARÁGRAFO 1: No es indispensable para la validez de la Asamblea que a ella asistan el Administrador y la Junta Administradora. En todo caso los miembros de la Junta Administradora no pueden representar derechos diferentes a los suyos o de aquellos cuya representación ejercen por Ley.

PARÁGRAFO 2: Si a la hora señalada para la reunión de la Asamblea no se obtuviere el Quórum indicado, una (1) hora después se podrá deliberar y decidir válidamente con el 30% de los derechos sobre la Persona Jurídica, si no se completare este porcentaje, los asistentes a dicha reunión o el Administrador convocaran a una segunda dentro de los diez (10) días hábiles siguientes mediante carta circular enviada a cada propietario o aviso fijado en lugar visible de la Superbodega, el cual contendrá las mismas especificaciones señaladas en el Artículo 49. La nueva reunión sesionará y decidirá válidamente con cualquier número plural de propietarios presentes o representados en dicha asamblea.

ARTICULO 52. - VOTOS: Cada propietario de unidad privada tendrá derecho de votar en proporción a su Porcentaje de Participación establecido en el presente Reglamento. No será válido el voto fraccionario. El representante de varios propietarios podrá votar por separado. Para poder votar es necesario que el propietario se encuentre a paz y salvo con la Administración.

ARTICULO 53. - QUÓRUM DECISORIO: Salvo los casos en que la Ley o este Reglamento exijan un quórum decisorio calificado, las decisiones de la Asamblea se tomarán por la mayoría de los votos a favor de la respectiva decisión, sufragados por las personas que se encuentran presentes o representadas en la reunión.

ARTÍCULO 54.- QUÓRUM DECISORIO CALIFICADO: Toda decisión que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias que implique una sensible alteración en el goce de los bienes de uso común, que persiga la cancelación o modificación del derecho a uso exclusivo de una zona común o la modificación de Porcentajes de Participación, se adoptará con la aprobación de las personas que representen no menos del setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación en que esta divido la **"SUPERBODEGA MAICAO"- PROPIEDAD HORIZONTAL**, salvo cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo asignado a los propietarios de unidades privadas caso en el cual además de la mayoría prevista se requiere el voto favorable del respectivo propietario afectado.

ARTICULO 55. - FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA: El desarrollo de la Asamblea se sujetará a las siguientes reglas:

1. Establecido el quórum, la Asamblea quedará instalada y procederá a asignar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieran tales designaciones, actuará como Presidente quien lo sea en la Junta Administradora y como Secretario el Administrador.
2. La Asamblea tiene la facultada para aprobar el orden del día o para variar el presupuesto en la convocatoria, teniendo en cuenta lo dispuesto al respecto para las reuniones extraordinarias.
3. Toda Proposición o constancia de los miembros de la Asamblea se consignará por escrito.
4. El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea será el acostumbrado en reuniones similares, como las de asambleas de accionistas.
5. Constituida válidamente las decisiones de la Asamblea serán de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, aun para los ausentes o disidentes siempre que hubieren sido aprobados por las mayorías previstas en la Ley y en el presente Reglamento.

ARTICULO 56. - ACTAS DE LA ASAMBLEA: De todo lo tratado y decidido en cada reunión de la Asamblea se dejará constancia en un Acta que será aprobada por una comisión plural designada por los asistentes a dicha Asamblea. Las Actas deberán contener especialmente la fecha, hora y lugar de la reunión, la forma como se hizo la convocatoria, la lista de los asistentes, con la indicación de carácter personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y sus respectivos Porcentajes de Participación, los documentos presentados en la reunión, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas, etc. Una vez aprobada el acta deberá ser insertada en el Libro de Actas, en orden estrictamente cronológico, debiendo ser firmada por el Presidente, el Secretario y la Comisión que la haya aprobado.

Las actas deberán ser puestas en conocimiento de los propietarios mediante envío de la copia completa del texto o la fijación del mismo colocado en el acceso del inmueble.

ARTICULO 57. - OBLIGATORIEDAD: Las decisiones de la Asamblea, tomadas con el Quórum y las formalidades previstas en este Reglamento, son obligatorias para todos los propietarios, hayan concurrido o no a la respectiva reunión. En lo pertinente, también tendrán carácter obligatorio para los ocupantes del inmueble.

ARTICULO 58. - FUNCIONES DE LA ASAMBLEA: La Asamblea de Propietarios tiene las siguientes funciones:

- a) Elegir por votación escrita, para periodo de dos(2) años, la Junta Administradora por el sistema de cociente electoral con sujeción a lo previsto al respecto en este Reglamento.
- b) Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus asignaciones.
- c) Elegir por un periodo de dos (2) años al Revisor Fiscal y su suplente y fijarle la asignación, si como señalarle sus funciones en lo no previsto en este Reglamento.
- d) Revocar los nombramientos hechos cuando así lo considere conveniente.
- e) Conocer y aprobar o improbar las cuentas anuales que le rinda el Administrador, oídas previamente las recomendaciones de la Junta Administradora.
- f) Aprobar el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la debida conservación, seguros, reparación, etc. del inmueble, previo conocimiento del informe respectivo que deben presentar el Administrador y la Junta Administradora.
- g) Fijar las expensas comunes ordinarias a cargo de los propietarios y de acuerdo con sus respectivos porcentajes de participación, con las cuales cada uno de ellos contribuirá al presupuesto general de gastos.
- h) Autorizar la cuantía de los seguros de Incendio, Terremoto, Actos malintencionados de terceros y los demás que la Asamblea considere necesarios.
- i) Fijar las expensas comunes extraordinarias a cargo de los propietarios y de acuerdo con sus respectivos Porcentajes de Participación y modalidad de pago, con las cuales se pretenda satisfacer una necesidad que las amerite.
- j) Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o voluntarias que impliquen sustancial alteración del goce de los bienes de uso común.
- k) Modificar, adicionar o sustituir el presente Reglamento con el voto favorable del 70% de los porcentajes de Participación en la Persona Jurídica.
- l) Ordenar la reconstrucción total o parcial del inmueble en los casos en que esta sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por este concepto, de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

Cuando estas reconstrucciones o reparaciones tuvieren un valor mayo de diez (10) salarios mínimos mensuales e inferior a cincuenta (50), podrá el Administrador ordenar su ejecución con la sola autorización de la Junta Administradora.

- ll) Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de la Persona Jurídica no atribuido a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad de la edificación o la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general.
- m) Delegar las funciones que a bien tenga en la Junta Administradora.
- n) Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias y pertinentes.
- o) Ejercer la vigilancia y control sobre los órganos de gobierno de la Persona Jurídica, exigiéndoles el cumplimiento de sus funciones y obligaciones.
- p) Autorizar el cambio de destino de las unidades privadas.

CAPITULO XII DE LA JUNTA ADMINISTRADORA

ARTICULO 59. - La Asamblea de Propietarios elegirá para periodos de dos (2) años por votación escrita por el sistema de cociente electoral. La Junta Administradora estará integrada por lo menos por siete (7) miembros principales y sus suplentes personales, los cuales deberán ser propietarios o mandatarios de personas titulares del dominio. En caso de ausencia total de un miembro principal y su suplente la Junta Administradora podrá elegir sus reemplazos por el resto del periodo, dando cuenta de tal determinación en la siguiente reunión de Asamblea General, para su ratificación o revocatoria.

PARÁGRAFO 1: Los miembros de la Junta ejercerán sus cargos ad-honorem toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

ARTICULO 60. - SESIONES Y QUÓRUM: La Junta Administradora podrá sesionar con la presencia por lo menos de cuatro (4) de sus miembros y tomara decisiones con el voto afirmativo de la mayoría de sus miembros presentes, entendiéndose que la presencia del miembro principal excluye para este efecto al suplente respectivo.

La Junta Administradora se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes, y extraordinariamente cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, motu proprio o por petición de cualquiera de sus miembros principales. El Presidente de la Junta Administradora será quien ella nombre para lo propio y su secretario siempre será el Administrador, a quien corresponde en todos los casos realizar las citaciones, con antelación mínima de tres (3) días hábiles. Solo cuando el principal no confirme su asistencia, el Administrador citara a su respectivo suplente.

ARTICULO 61. - ACTAS DE LA JUNTA: De todas las reuniones de la Junta se dejara constancia en Actas que se extenderán en orden cronológico en el Libro de Actas. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se lleguen en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas actas deberán firmarse por el Presidente y el Secretario de la Junta.

ARTICULO 62. - FUNCIONES DE LA JUNTA ADMINISTRADORA: La Junta tendrá las siguientes funciones:

- a) Informar anualmente y cuando además lo juzgue conveniente, a la Asamblea de Propietarios todo lo relacionado con las cuentas que presente el Administrador y su concepto acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentar cada año el Administrador.
- b) Convocar a la Asamblea a reunión ordinaria cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en este Reglamento o cuando lo estime conveniente.

- c) Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido aprobados por la Asamblea, y cuya provisión no corresponda a otro órgano.
- d) Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de Persona Jurídica, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta al respecto a la Asamblea de Propietarios.
- e) Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas e informes que el Administrador deba rendirle.
- f) Preparar para la aprobación de la Asamblea, un reglamento para el uso de los bienes de uso común y los proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos.
- g) Vigilar la administración del inmueble y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo del inmueble y la armonía entre los propietarios.
- h) Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente estas reparaciones.
- i) Autorizar al Administrador todo acto o contrato que exceda una cuantía de diez (10) salarios mínimos mensuales.
- j) Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la Persona Jurídica.
- k) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión requiera.
- l) Velar para que el Administrador inicie las acciones judiciales pertinentes a la Persona Jurídica, en razón del Régimen de Propiedad horizontal.
- m) Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta.
- n) Elegir anualmente al Administrador y a su suplente en caso necesario y fijarle asignación, supervisar sus funciones y removerlo por cualquier causa prevista en el Código Sustantivo del Trabajo y en cualquier momento.
- o) Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus asignaciones.
- p) Autorizar la venta de bienes o elementos que por su estado no cumplen con la finalidad para lo cual fueron adquiridos.
- q) Ordenar traslados de fondos de un capítulo a otro dentro del presupuesto, dando las justificaciones pertinentes a la Asamblea General.
- r) Revisar los balances de prueba mensuales que le presente el Administrador, aprobarlos o hacerles las modificaciones que considere convenientes.
- s) Autorizar la explotación económica de las zonas de uso común, lo que supone tener en cuenta las actividades económicas establecidas para evitar competencias comerciales.

Estas autorizaciones se formalizaran mediante permisos de usos de las zonas comunes.

El horario de funcionamiento de la Superbodega, será fijado directamente por la Junta Administradora, para cuya determinación deberá escuchar a los diferentes sectores y representantes del comercio que ejerzan horarios diferenciales para el ejercicio de la actividad comercializadora.

Cuando por alguna circunstancia especial y justificada se requiera permanecer por más tiempo del previsto en el horario establecido deberá solicitar el permiso respectivo a la Administración, quien lo concederá en forma temporal o permanente.

Por naturaleza de la Superbodega, los usuarios directos de los locales se obligan a mantener abierto en el respectivo horario, con el objeto de atender al público.

Los locales podrán permanecer cerrados, por el tiempo que o amerite, en los siguientes casos:

- a) Calamidad domestica comprobada.
- b) Inventario.
- c) Remodelación, definiendo el tiempo que va a permanecer cerrado.
- d) En virtud de mandamiento de Autoridad competente.
- e) Fuerza mayor o caso fortuito.
- f) Local no ocupado.

CAPITULO XIII DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 63. - La administración inmediata de todos los bienes de uso común, así como la supervigilancia y control de los mismos estará a cargo del Administrador.

Al efecto, tiene por si solo facultades de ejecución, conservación, de representación y de recaudo, o sea que con sujeción a las leyes y costumbres civiles y mercantiles, reúne en si funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, susceptibles de ejercicio personal único o delegable parcialmente bajo su responsabilidad, previo consentimiento de la Junta Administradora. El administrador es el representante de la Persona Jurídica.

ARTICULO 64. - ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR: Corresponde al Administrador en ejercicio de sus funciones:

- a) Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento, de la Junta Administradora y de las normas legales que establezcan modificaciones al Reglamento o a lo dispuesto por los órganos de la Persona Jurídica.
- b) Convocar a la Asamblea de Propietarios a reuniones extraordinarias siempre que lo considere necesario o prudente a fin de obtener autorizaciones o decisiones que sol dicho organismo pueda emitir, de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento.
- c) Convocar a la Asamblea a su reunión ordinaria Anual antes de que termine el mes de Marzo y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del año anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la conservación, reparación, reposición y administración de los bienes de uso común.
- d) Llevar el Libro de Actas de la Asamblea en la forma aquí prevista y hacer conocer a cada propietario las Actas de la Asamblea.

- e) Llevar o hacer llevar bajo su directa dependencia y responsabilidad, los Libros de Contabilidad y Matricula Interna y atender la correspondencia relativa al inmueble.
- f) Contratar, previa autorización de la Junta Administradora, el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del inmueble y mantenerlo bajo su directa dependencia y responsabilidad.
- g) Contratar con otras personas jurídicas, previa autorización de la Junta Administradora, los servicios a que se refiere el literal anterior, cuando así lo considere la Junta más conveniente, no excediendo el presupuesto aprobado para tal efecto por la Asamblea.
- h) Otorgar poderes especiales de carácter judicial o extrajudicial, cuando fuere necesaria la representación de la Persona Jurídica.
- i) Representar directamente a la Persona Jurídica en todo acto o relación con terceros, o en cada uno de los propietarios ocupantes de los bienes privados.
- j) Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este Reglamento y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros.
- k) Reglamentar, de acuerdo con los lineamientos que le señale la Junta Administradora, el uso de los bienes comunes de manera que estén al servicio de todos los propietarios u ocupantes legítimos y cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes de uso común.
- l) Tomar las medidas que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del inmueble y sus habitantes.
- m) Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea en forma concreta o con autorización de carácter general y también las de carácter urgente, debiendo en todo caso conseguir la autorización de la Junta Administradora, en caso de que no hubiere autorización de la Asamblea o no existiere partida suficiente en el presupuesto.
- n) Recaudar el presupuesto, para lo cual en caso de mora en el pago de las obligaciones de los copropietarios que supere los tres (3) meses, procederá al cobro coactivo mediante abogado que designara para tal efecto.
- o) En desarrollo de su labor, realizar todo acto o contrato que no exceda la suma de diez (10) salarios mínimos mensuales.
- p) Hacer por cuenta de la Persona Jurídica los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos.
- q) Organizar, bajo su directa responsabilidad la vigilancia del inmueble.
- r) Invertir los fondos recaudados por la Persona Jurídica por cualquier concepto en forma tal que se garantice su liquidez, siguiendo al efecto las instrucciones de la Asamblea de Propietarios o de la Junta Administradora.
- s) Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante use su unidad de dominio privado en la forma prevista en este Reglamento y aplicar en caso de infracción a las normas aquí previstas para su uso, las sanciones que autorice la Asamblea, lo mismo que hacer la solicitud de imposición de multas.
- t) Protocolizar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios y aquellos actos o documentos para los cuales se requiera esta formalidad.
- u) Ejercer, en fin, con relación al inmueble, todas las actividades que no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre asignar a los administradores de bienes, sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, solucionando así los vacíos contradicciones que resultaren de este Reglamento.

ARTICULO 65. - TRANSMISIÓN Y CUENTA DEL CARGO DE ADMINISTRADOR: Al cesar en el cargo la Persona Natural o Jurídica que actuó como Administrador deberá hacer entrega inventariada, de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la Administración con una completa rendición de cuentas; al efecto se firmara un acta por el administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado a la Junta Administradora a la cual corresponderá en receso de la Asamblea de Propietarios, dar el finiquito al Administrador saliente. Para todos los

efectos de responsabilidad, al Administrador se le aplicaran en el desempeño de su cargo, las normas del Libro 4 del Título XXVIII del Código Civil en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del Régimen de la Propiedad Horizontal.

CAPITULO XIV EL REVISOR

ARTICULO 66. - La Persona jurídica tendrá un Revisor de libre nombramiento y remoción por la Asamblea de Propietarios para periodos de dos (2) años.

ARTICULO 67. - INCOMPATIBILIDAD: El Revisor no podrá ser socio ni del Administrador ni de los miembros de la Junta Administradora, ni pariente de estos del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, ni empleado en los negocios del Administrador, podrá o no ser propietario del inmueble.

ARTICULO 68. - FUNCIONES: Son funciones del revisor:

- a) Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la Persona Jurídica, en un todo de acuerdo con la junta Administradora.
- b) Revisar y controlar los pagos, los ingresos, y las demás operaciones que realice la administración.
- c) Controlar que las operaciones y los actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la Ley, del Reglamento, de la Asamblea y de la Junta Administradora.
- d) Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la administración.
- e) Dar cuenta a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la administración.
- f) Cumplir las demás funciones que le asignaren la Asamblea y la Junta.
- g) Autorizar con su firma los balances que presente el Administrador.
- h) Participar con voz pero sin voto en la Asamblea General de Propietarios o en la Junta Administradora cuando fuere citado a la reunión.

CAPITULO XV FONDO DE RESERVA

ARTICULO 69. - Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras y reparaciones urgentes o convenientes para gastos imprevistos o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario, se creara un fondo de reserva el cual pertenecerá a todos los propietarios de acuerdo al Porcentaje de Participación.

ARTICULO 70. - FORMACIÓN E INCREMENTO: El fondo de reserva se formara con los siguientes ingresos:

- a) El 10% de las cuotas ordinarias con que deben contribuir los propietarios para el sostenimiento de la Persona Jurídica durante el primer año contado a partir de la fecha en que se inicie el cobro de expensas comunes.
- b) Los provenientes de intereses de mora, multas, etc. previstos como sanciones en este Reglamento o por la Asamblea de Propietarios.
- c) Los resultantes de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea de Propietarios no dispusiere absorberlos en el presupuesto siguiente.
- d) Los producidos por los valores en que se invierta el mismo fondo de reserva.
- e) Los adquiridos lícitamente por la Persona Jurídica por cualquier otro concepto.
- f) Estos valores se recaudaran conjuntamente con la cuota mensual de administración y no podrán quedar pendientes de pago por ningún concepto.

ARTICULO 71. - MANEJO E INVERSIÓN: Mientras la Asamblea de Propietarios no disponga otra cosa, el Fondo de Reserva se maneja por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la Persona Jurídica debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la Asamblea lo apruebe previa y expresamente, el Fondo de Reserva podrá invertirse en mejoras de los bienes de uso común.

ARTICULO 72. - NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO: Las participaciones que a los propietarios correspondan en el fondo de reserva tiene el carácter de bienes de uso común y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separada. No obstante, la Asamblea de Propietarios podrá disponer la repartición parcial, y aun total, de los bienes que forman el Fondo de Reserva, entre los propietarios de acuerdo con sus Porcentajes de Participación y por decisión unánime de la totalidad de los asistentes.

CAPITULO XVI

MATRICULA INDIVIDUAL DE LAS UNIDADES PRIVADAS

ARTICULO 73. - En la oficina de la Administración de la **"SUPERBODEGA MAICAO" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se abrirá una matricula individual, a cada una de las unidades privadas, en donde se hará su descripción física y jurídica; se anotarán, a medida que se reciba prueba de ello, los datos sobre la escritura de adquisición de la propiedad, el número de folio de matricula inmobiliaria, el nombre del propietario o de quien represente sus derechos o lo sustituya, los poderes, revocatorias, variación o ampliación y en general todo acto o contrato que tenga por objeto dicha unidad privada en el campo jurídico o material. Al abrirse la matricula, cada unidad privada deberá ser plenamente identificada por su nomenclatura, destinación mercantil específica o ramo de negocios, teléfono y demás distintivos del mismo. Igualmente en dicha matricula individual se harán las anotaciones correspondientes a documentos privados. En caso de duda, el Administrador someterá la documentación a la Junta Administradora, la cual determinará si se hace o no la anotación. En los casos de contratos consensuales, la anotación se hará mediante informes de los interesados en la propia matricula individual, además se hará constar la fecha de entrega del propietario interesado o tenedor, cuando existen contratos de arrendamiento, uso, comodato, etc. el Administrador puede abrir la matricula individual de cada unidad privada por el sistema que considere más conveniente, como el Libro de gran formato, en tarjetas de karex o en los folders separados para cada unidad privada. Cualquier sistema que se adopte debe permitir el conocimiento inmediato de la descripción física, la historia jurídica y todos los actos, contratos y documentos que interesan a la Persona Jurídica con relación a determinada unidad privada.

Artículo 74. - DE LA EXPRESIÓN, SÍMBOLO Y MARCA SUPERBODEGA MAICAO: Es de propiedad de la firma **"SUPERCENTRO COMERCIAL MAICAO S.A."** o a quien los transfiera. La Persona Jurídica y cada propietario o quien legalmente lo represente, podrá hacer referencia al Símbolo y al Logotipo de la marca **SUPERBODEGA MAICAO**, cuando desee designar la localización de su establecimiento en aviso de prensa, revista o en cualquier otro medio legalmente autorizado. Cuando la Persona Jurídica o los propietarios deseen hacer uso de la facultad expresada deberán usar exactamente el Símbolo y Logotipo de **"SUPERBODEGA MAICAO"**. La Sociedad **"SUPERCENTRO COMERCIAL MAICAO S.A."**, proveerá las dimensiones, color y demás elementos que lo constituyen y determinan. Prohibese a la Persona Jurídica y a los propietarios en particular, el utilizar el Símbolo, Logotipo y Marca **"SUPERBODEGA MAICAO"**, para fines diferentes a los previstos en este Reglamento. De manera especial, prohibese la producción de artículos de cualquier clase con la Marca, Símbolo o Logotipo **"SUPERBODEGA MAICAO"**, o la realización de cualquier tipo de actividad relacionada con la industria y comercio utilizando la misma.

ARTICULO 75. - REMOCIÓN DE ESCOMBROS: Cuando la Asamblea de Propietarios disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros fueren repartidas entre los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento, será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción de los escombros.

ARTICULO 76. - ENAJENACIÓN DE BIENES PRIVADOS: Aunque todas las áreas de bienes de dominio privado están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, estas son aproximadas, ya que se calcularon con base en los planos arquitectónicos y las enajenaciones que de ellos se haga, se entenderán como cuerpo cierto.

ARTICULO 77. - INCORPORACIÓN: Este Reglamento queda pues incorporado en todos los contratos de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en el o que por Ley pertenezcan al Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 78. - CLAUSULA TRANSITORIA: El propietario del inmueble, la sociedad **"SUPERCENTRO COMERCIAL MAICAO S.A."**, al momento de constituir este Reglamento de Propiedad Horizontal podrá ejercer o contratar temporalmente la administración y elaborar directa o conjuntamente con el Administrador provisional un presupuesto de gastos, el cual tendrá vigencia durante la administración provisional. La administración provisional tendrá vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del Administrador en propiedad. Cuando el propietario del inmueble la Sociedad **"SUPERCENTRO COMERCIAL MAICAO S.A."**, haya transferido el dominio de una cantidad de unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los Porcentajes de Participación, convocara por si, o por intermedio del Administrador Provisional a la primera Asamblea General de Propietarios, en la que se habrá de decidir necesariamente sobre los siguientes puntos, a saber: a) Nombramiento de la Junta Administradora; b) Aprobación del presupuesto; c) Fijación de la sanción por mora (intereses) en el pago de las expensas comunes y multas; d) Designación de Administrador en propiedad e) Fijación de un término no mayor de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de la Asamblea, para que se reciba, por parte de quien la Junta Administradora delegue, las zonas de uso común de la Superbodega, so pena de que se entiendan por recibidas a partir de la expiración del mencionado plazo.

PARÁGRAFO 1. - El presupuesto de expensas y gastos comunes a que se refiere la presente clausula tendrá fuerza obligatoria para los propietarios de la **"SUPERBODEGA MAICAO" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, a partir de la fecha en que se les vaya haciendo entrega material de sus respectivos inmuebles por ellos adquiridos, o de la fecha de escrituración, lo primero que suceda.

PARÁGRAFO 2. - El 31 de Diciembre de cada año el Administrador cortara las cuentas de dicho año y elaborara el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentara, por conducto de la Junta Administradora, a la consideración de la Asamblea Ordinaria de Propietarios.

ARTICULO 79. - LIQUIDACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Para efectos de la liquidación de la Propiedad Horizontal, se acudirá al procedimiento previsto por los Artículos 2334, 2338 y 2340 del Código Civil, en relación con la terminación de la comunidad.

ARTICULO 80. - REFORMAS AL REGLAMENTO: Para introducir reformas al presente Reglamento se requerirá la aprobación de la Asamblea General de Propietarios con el voto del 70% de los Porcentajes de Participación en la Persona Jurídica; de la reunión correspondiente se levantara un acta cuya copia debidamente suscrita por el

Presidente y Secretario de la respectiva Asamblea se elevara a Escritura Pública por el Administrador o por quien la Asamblea designe para protocolizar y registrar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTICULO 81. - DISPOSICIONES ESPECIALES: 1) La Sociedad "**SUPERCENTRO COMERCIAL MAICAO S.A.**" elaborara un Reglamento Interno de Funcionamiento, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios y será parte integral de este Reglamento. 2) Cuando una Persona Natural o Jurídica sea propietario o usuario de dos unidades privadas que colinden verticalmente, podrá comunicarlas internamente, cumpliendo los siguientes requisitos: a) Autorización escrita de el o los propietarios de las unidades privadas a comunicar; solicitud a la Junta Administradora quien autorizara o no de acuerdo a las normas establecidas en el Reglamento Interno que hace parte integral de este Reglamento. Pago de Servicios Públicos: a) Servicio Telefónico: La Empresa de Teléfonos de Bogotá producirá facturas individuales por cada línea instalada en las unidades privadas y estas facturas deberán ser canceladas por el propietario de la respectiva línea; Servicio de Acueducto, Alcantarillado y Recolección de Basuras: se cobrara de acuerdo a los Porcentajes de Participación en la facturación mensual de expensas comunes; c) Servicio de Energía Eléctrica: el suministro de este servicio está a cargo de la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá; quien facturara de acuerdo a los contadores instalados en la SUPERBODEGA. Las zonas comunes disponen de contadores independientes y su cobro se hará de acuerdo a los Porcentajes de Participación en la facturación de expensas comunes. Los locales institucionales y los destinados a Cafeterías disponen de contadores independientes y deberán cancelar las facturas individualmente a la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá. Para el cobro de servicio de energía a las demás unidades privadas se dispone de contadores para grupos de locales y el valor de la facturación de la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá lo cancelara la Administración de la copropiedad quien facturara posteriormente, prorateándolo entre las unidades privadas agrupadas en cada contador. Servicio de Gas: será facturado por la Administración de la copropiedad y deberá ser cancelada por las unidades privadas que hagan uso de él, según los contadores individuales instalados en cada una de ellas.

MegaOutlet