

A photograph of the Unicentro building at night. The building is a modern, multi-story structure with a glass facade, illuminated from within. A large, glowing yellow logo of Unicentro is visible on the left side of the building. The word "Unicentro" is also written in large, glowing yellow letters across the middle of the image. A red banner is overlaid on the bottom right of the image, containing the text "LEY 675 DE 2.001" and "NORMATIVIDAD APLICABLE". A black star is positioned on the red banner. The background shows trees and a clear night sky.

Unicentro

LEY 675 DE 2.001

NORMATIVIDAD APLICABLE



BIENES PRIVADOS

ARTÍCULO 16. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. en todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.



BIENES COMUNES

ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. el derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inalienables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. la explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.





OBLIGACIONES PROPIETARIOS

ARTÍCULO 18. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO. EN RELACIÓN CON LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR SUS PROPIETARIOS TIENEN LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES:

1. USARLOS DE ACUERDO CON SU NATURALEZA Y DESTINACIÓN, EN LA FORMA PREVISTA EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ABSTENIÉNDOSE DE EJECUTAR ACTO ALGUNO QUE COMPROMETA LA SEGURIDAD O SOLIDEZ DEL EDIFICIO O CONJUNTO, PRODUCIR RUIDOS, MOLESTIAS Y ACTOS QUE PERTURBEN LA TRANQUILIDAD DE LOS DEMÁS PROPIETARIOS U OCUPANTES O AFECTEN LA SALUD PÚBLICA.

EN CASO DE USO COMERCIAL O MIXTO, EL PROPIETARIO O SUS CAUSAHABIENTES, A CUALQUIER TÍTULO, SOLO PODRÁN HACER SERVIR LA UNIDAD PRIVADA A LOS FINES U OBJETOS CONVENIDOS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SALVO AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA. EN EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD SE ESTABLECERÁ LA PROCEDENCIA, REQUISITOS Y TRÁMITE APLICABLE AL EFECTO.

2. EJECUTAR DE INMEDIATO LAS REPARACIONES EN SUS BIENES PRIVADOS, INCLUIDAS LAS REDES DE SERVICIOS UBICADAS DENTRO DEL BIEN PRIVADO, CUYA OMISIÓN PUEDA OCASIONAR PERJUICIOS AL EDIFICIO O CONJUNTO O A LOS BIENES QUE LO INTEGRAN, RESARCIENDO LOS DAÑOS QUE OCASIONE POR SU DESCUIDO O EL DE LAS PERSONAS POR LAS QUE DEBA RESPONDER.

3. EL PROPIETARIO DEL ÚLTIMO PISO, NO PUEDE ELEVAR NUEVOS PISOS O REALIZAR NUEVAS CONSTRUCCIONES SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA, PREVIO CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES. AL PROPIETARIO DEL PISO BAJO LE ESTÁ PROHIBIDO ADELANTAR OBRAS QUE PERJUDIQUEN LA SOLIDEZ DE LA CONSTRUCCIÓN, TALES COMO EXCAVACIONES, SÓTANOS Y DEMÁS, SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA, PREVIO CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES.

4. LAS DEMÁS PREVISTAS EN ESTA LEY Y EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.



NORMAS ESTATUTARIAS

UNICENTRO CALI

BIENES PRIVADOS

ARTÍCULO 15°. BIENES DE DOMINIO PRIVADO, PARTICULAR O EXCLUSIVO (CONCEPTO): SON BIENES DE DOMINIO PRIVADO, PARTICULAR O EXCLUSIVO, LOS ESPACIOS O VOLÚMENES COMPRENDIDOS DENTRO DE LA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA CUBIERTA DE CADA UNO DE ELLOS, EXCLUYENDO LOS BIENES COMUNES LOCALIZADOS DENTRO DE SUS LINDEROS. DICHA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA SE ENCUENTRA COMPRENDIDA DENTRO DE LOS LINDEROS ALTIMÉTRICOS (NADIR, CENIT, ALTURA LIBRE) CONFORME A LO INDICADO EN LOS PLANOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL PROTOCOLIZADOS INICIALMENTE CON ESTE MISMO ESTATUTO. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 16° DE LA LEY 675 DE 2.001⁽¹²⁾, LA PROPIEDAD SOBRE LOS BIENES PRIVADOS IMPLICA UN DERECHO DE COPROPIEDAD SOBRE LOS BIENES COMUNES DEL CENTRO COMERCIAL EN PROPORCIÓN CON LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. EN TODO ACTO DE DISPOSICIÓN, GRAVAMEN O EMBARGO DE UN BIEN PRIVADO, SE ENTENDERÁN INCLUIDOS ESTOS BIENES Y NO PODRÁN EFECTUARSE ESTOS ACTOS CON RELACIÓN A ELLOS, SEPARADAMENTE DEL BIEN DE DOMINIO PARTICULAR AL QUE ACCEDEN.

DE ESTA MANERA, EN CADA UNIDAD PRIVADA, FORMAN PARTE DEL DOMINIO PARTICULAR LOS SIGUIENTES ELEMENTOS:

- ✓ LA SUPERFICIE CORRESPONDIENTE AL ÁREA DEMARCADA PARA CADA UNO DE ELLOS.
- ✓ LA LOSA Y DEMÁS ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN EL MEZANINE, SI LO TUVIERE Y SU CORRESPONDIENTE ESCALERA DE ACCESO (SALVO AQUELLOS CASOS EN QUE EL MEZANINE HAYA SIDO INCLUIDO COMO PARTE DE LA UNIDAD).
- ✓ EL REVESTIMIENTO Y OTROS MATERIALES QUE CONSTITUYEN LOS RESPECTIVOS PISOS.
- ✓ LOS REVESTIMIENTOS INTERNOS DE LOS MUROS Y ANTEPECHOS QUE DEMARCAN EL ÁREA DE CADA UNO DE ELLOS Y LOS REVESTIMIENTOS DE LAS COLUMNAS ESTRUCTURALES, Y DE LOS CIELOS RASOS DENTRO DE LOS RESPECTIVOS ESPACIOS.
- ✓ LOS MUROS DIVISORIOS INTERNOS QUE EXISTIEREN EN CADA UNA DE ELLAS, EN TODA SU LONGITUD, ESPESOR Y ALTURA, CON SUS CORRESPONDIENTES REVESTIMIENTOS, A EXCEPCIÓN DE LO ESTIPULADO EN EL NUMERAL 9° DEL ARTÍCULO 21°.
- ✓ LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEFÓNICAS, DE ACUEDUCTO O DESAGÜES, CON LAS CONDUCCIONES RESPECTIVAS Y DEMÁS ACCESORIOS, EN LO EXISTENTE DENTRO DEL PERÍMETRO DE CADA UNA DE LAS UNIDADES PRIVADAS.
- ✓ LOS CONTADORES INDIVIDUALES DE ENERGÍA Y ACUEDUCTO QUE SIRVAN EXCLUSIVAMENTE A LAS RESPECTIVAS UNIDADES PRIVADAS.
- ✓ LOS MARCOS, ALAS, VIDRIERAS Y DEMÁS ACCESORIOS QUE CONSTITUYEN LAS PUERTAS Y VENTANAS INTERIORES DE LOS LOCALES. SE EXCEPTÚA DE LO ANTERIOR LAS ADECUACIONES E INSTALACIONES (CUALQUIERA FUERE EL MATERIAL O LA NATURALEZA) EJECUTADAS POR EL PROPIETARIO, SOBRE LA FACHADA EXTERIOR DE LA UNIDAD Y QUE TENGAN POR PROPÓSITO SU DECORACIÓN O AMBIENTACIÓN PARA LOS FINES DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO, LOS CUALES EN TODOS LOS CASOS REQUIEREN LA APROBACIÓN DEL ÓRGANO COMPETENTE.
- ✓ LAS INSTALACIONES Y MEJORAS QUE CADA PROPIETARIO EFECTUARE DENTRO DE SU RESPECTIVA UNIDAD, CON LAS LIMITACIONES QUE EN CADA CASO SE HAYAN PACTADO, O LAS QUE PARA EL EFECTO DISPONGAN ESTE ESTATUTO.

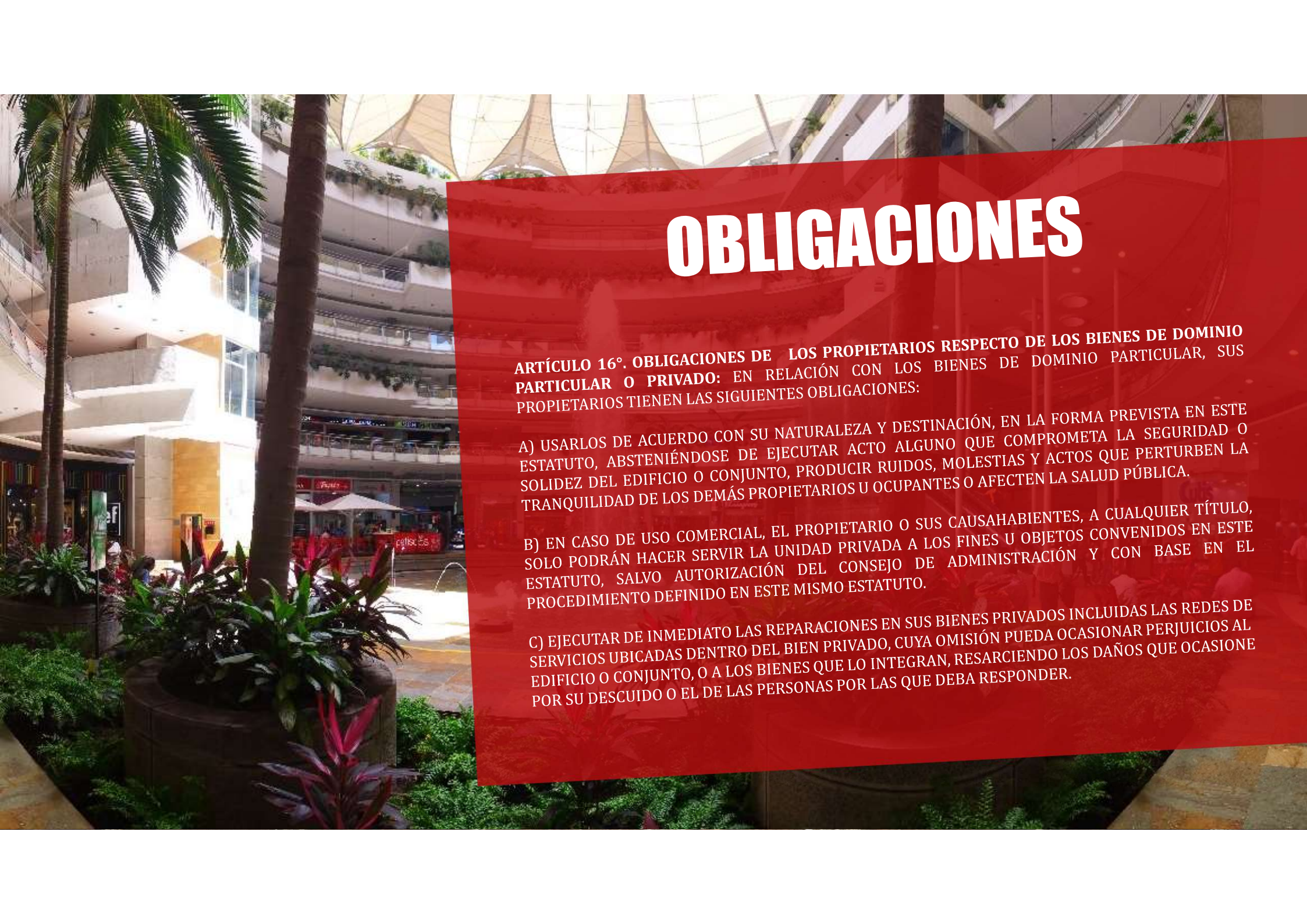
EN GENERAL, TODO EL ESPACIO O VOLUMEN COMPRENDIDO DENTRO DE LA SUPERFICIE DELIMITADA Y EL CIELO RASO DE LA CUBIERTA CORRESPONDIENTE EN CADA UNIDAD.

BIENES PRIVADOS

PARÁGRAFO II: PROHIBICIÓN DE OBRAS: A LOS DUEÑOS DE UNIDADES PRIVADAS LES ESTÁ PROHIBIDO EFECTUAR OBRAS QUE PERJUDIQUEN LA SOLIDEZ DE SUS UNIDADES O DEL EDIFICIO, TALES COMO EXCAVACIONES O MODIFICACIONES DE SU FACHADA GENERAL U OTRAS DE SIMILAR NATURALEZA. EN IGUAL FORMA, PROHÍBASE A LOS PROPIETARIOS ELEVAR NUEVOS PISOS O REALIZAR CONSTRUCCIONES ENCIMA DE SUS UNIDADES.

PARÁGRAFO III: RESTRICCIONES: AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD SE LE OTORGAN FACULTADES ESPECIALES PARA RESOLVER SOBRE LAS SOLICITUDES DE MODIFICACIÓN QUE EN CUALQUIER TIEMPO PRESENTEN SUS PROPIETARIOS, ÓRGANO QUE AL APROBARLOS DEBERÁ VELAR POR LA CONSERVACIÓN DE LA UNIFORMIDAD DE SU DISEÑO. A LAS UNIDADES PRIVADAS DENOMINADAS “KIOSCOS” LES ESTARÁ PROHIBIDO HACER USO DE LAS ÁREAS COMUNES DE CORREDORES O PLAZOLETAS ALEDAÑAS A SUS UNIDADES PARA INSTALAR MESAS, ASIENTOS, BANCAS, BUTACAS O CUALQUIER OTRO TIPO DE MUEBLES, COMO TAMBIÉN PARA INSTALAR EN DICHAS ZONAS OBJETOS ORNAMENTALES DE CUALQUIER NATURALEZA COMO POR EJEMPLO MATERAS, LÁMPARAS, ETC. AL ADMINISTRADOR GENERAL O GERENTE SE LE CONCEDEN FACULTADES EXPRESAS PARA APLICAR LAS SANCIONES PREVISTAS EN ESTE ESTATUTO A AQUELLOS PROPIETARIOS DE ESTAS UNIDADES QUE CONTRAVENGAN ESTAS DISPOSICIONES, AÚN EN EL CASO DE QUE LA UTILIZACIÓN HAYA TENIDO CARÁCTER TEMPORAL. EL CAMBIO DE LA PRESENTACIÓN DEL DISEÑO EXTERIOR DE ESTAS UNIDADES SE REGIRÁ POR LO DISPUESTO EN EL PARÁGRAFO I DE ARTÍCULO 47º SIGUIENTE. LAS UNIDADES PRIVADAS DEL ÁREA DE COMIDAS (PLAZOLETA DE COMIDAS ETAPA II PROYECTO MELÉNDEZ) Y EN GENERAL, LAS UNIDADES PRIVADAS CUYO DESTINO SEA LA VENTA DE COMIDAS O PRODUCTOS ALIMENTICIOS, CUALQUIERA SEA SU CLASE O NATURALEZA, ESTARÁN SOMETIDAS SIN EXCEPCIÓN AL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS O REGLAMENTO DISPUESTO PARA ELLO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. AL ADMINISTRADOR GENERAL O GERENTE SE LE CONCEDE FACULTADES EXPRESAS PARA APLICAR LAS SANCIONES PREVISTAS EN ESTE REGLAMENTO Y EN ESTE ESTATUTO, A AQUELLOS PROPIETARIOS DE ESTAS UNIDADES QUE CONTRAVENGAN ESTAS DISPOSICIONES, AÚN EN EL CASO DE QUE LA CONTRAVENCIÓN HAYA TENIDO CARÁCTER TEMPORAL Y/O PARCIAL.

PARÁGRAFO V: TRANSMISIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES: TODAS LAS OBLIGACIONES QUE CORRESPONDAN A LOS PROPIETARIOS, EN MATERIA DE USO Y DESTINO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA, ASÍ COMO SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES SOBRE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN, REGIRÁN IGUALMENTE PARA LOS NUEVOS ADQUIRENTES, INQUILINOS, SUSTITUTOS O TENEDORES, CUALQUIERA SEA EL TÍTULO DEL CUAL DERIVEN SU CONDICIÓN, QUIENES DEBERÁN OBTENER DEL RESPECTIVO PROPIETARIO O DEL ADMINISTRADOR GENERAL O GERENTE EN SUBSIDIO, LAS INFORMACIONES Y ACLARACIONES SUFICIENTES SOBRE EL CONTENIDO DE ESTE ESTATUTO Y LAS DISPOSICIONES QUE LO ADICIONEN Y REFORMEN. EL EFECTO DE LA TRANSMISIBILIDAD A QUE HACE REFERENCIA ESTE PARÁGRAFO SE HACE EXTENSIVO DE MANERA EXPRESA A LAS OBLIGACIONES QUE POR CONCEPTO DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS, EXTRAORDINARIAS, MULTAS Y/O SANCIONES, INTERESES Y DEMÁS, ADEUDE UNA UNIDAD PRIVADA QUE RESULTARE ADJUDICADA EN UN REMATE JUDICIAL. EL ADJUDICATARIO DEL REMATE COMO TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD, NO PODRÁ ALEGAR EL DESCONOCIMIENTO DE DICHAS OBLIGACIONES NI ESCUDARSE EN SU CONDICIÓN PARA ELUDIR SU PAGO. EN CASO DE RESULTAR NECESARIA LA INICIACIÓN DE UN PROCESO JUDICIAL EN SU CONTRA, DICHO ADJUDICATARIO NO PODRÁ EXCEPCIONAR ESTA CONDICIÓN.



OBLIGACIONES

ARTÍCULO 16°. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO: EN RELACIÓN CON LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR, SUS PROPIETARIOS TIENEN LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES:

A) USARLOS DE ACUERDO CON SU NATURALEZA Y DESTINACIÓN, EN LA FORMA PREVISTA EN ESTE ESTATUTO, ABSTENIÉNDOSE DE EJECUTAR ACTO ALGUNO QUE COMPROMETA LA SEGURIDAD O SOLIDEZ DEL EDIFICIO O CONJUNTO, PRODUCIR RUIDOS, MOLESTIAS Y ACTOS QUE PERTURBEN LA TRANQUILIDAD DE LOS DEMÁS PROPIETARIOS U OCUPANTES O AFECTEN LA SALUD PÚBLICA.

B) EN CASO DE USO COMERCIAL, EL PROPIETARIO O SUS CAUSAHABIENTES, A CUALQUIER TÍTULO, SOLO PODRÁN HACER SERVIR LA UNIDAD PRIVADA A LOS FINES U OBJETOS CONVENIDOS EN ESTE ESTATUTO, SALVO AUTORIZACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y CON BASE EN EL PROCEDIMIENTO DEFINIDO EN ESTE MISMO ESTATUTO.

C) EJECUTAR DE INMEDIATO LAS REPARACIONES EN SUS BIENES PRIVADOS INCLUIDAS LAS REDES DE SERVICIOS UBICADAS DENTRO DEL BIEN PRIVADO, CUYA OMISIÓN PUEDA OCASIONAR PERJUICIOS AL EDIFICIO O CONJUNTO, O A LOS BIENES QUE LO INTEGRAN, RESARCIENDO LOS DAÑOS QUE OCASIONE POR SU DESCUIDO O EL DE LAS PERSONAS POR LAS QUE DEBA RESPONDER.



TENEDOR A CUALQUIER TÍTULO

ARTÍCULO 43°. EL TENEDOR A CUALQUIER TÍTULO SE ASEMEJA AL PROPIETARIO (DERECHO DE LOS TENEDORES): CADA PROPIETARIO O QUIEN REPRESENTA SUS DERECHOS, PODRÁ CEDER LA TENENCIA DE SU RESPECTIVA PROPIEDAD A CUALQUIER TÍTULO, LUCRATIVO O NO; PERO EL TENEDOR DE ÉSTAS ESTARÁ SUJETO EN TODOS LOS CASOS AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES QUE ESTE ESTATUTO ESTABLECE PARA EL PROPIETARIO. ESPECIALMENTE QUEDAN AFECTOS AL CUMPLIMIENTO DE DICHAS NORMAS, LOS ARRENDATARIOS O CONCESIONARIOS DE UNIDADES PRIVADAS COMERCIALES Y OFICINAS, CUALQUIERA SEA EL TIEMPO EN QUE OSTENTEN ESTA CALIDAD.

CONSERVACIÓN REPARACIÓN

UNIDADES PRIVADAS

ARTÍCULO 49°. OBLIGACIÓN Y RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO POR LA CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE SU UNIDAD PRIVADA: LOS GASTOS RELATIVOS A LA CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS COMERCIALES Y OFICINAS, CORRERÁN A CARGO EXCLUSIVO DEL RESPECTIVO PROPIETARIO Y SI POR NO ATENDER O SUFRAGAR OPORTUNAMENTE DICHOS GASTOS QUE DEMANDE LA CONSERVACIÓN DE LA RESPECTIVA PROPIEDAD, SE DISMINUYERE O AFECTARE EL PATRIMONIO DEL CENTRO COMERCIAL O SE OCASIONAREN PERSISTENTES O GRAVES MOLESTIAS O DAÑOS A LOS BIENES PRIVADOS DE LOS DEMÁS PROPIETARIOS, O SE EXPUSIERE A PELIGRO LA SEGURIDAD DE LOS BIENES COMUNES O A LA INTEGRIDAD DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS O VISITANTES DEL CENTRO COMERCIAL, EL INFRACTOR RESPONDERÁ DIRECTAMENTE ANTE LOS AFECTADOS DE TODO PERJUICIO QUE POR ELLO SE DERIVE. ADICIONALMENTE Y POR SOLICITUD DEL ADMINISTRADOR GENERAL O GERENTE O DEL MISMO AFECTADO, LA AUTORIDAD COMPETENTE LE IMPONDRÁ AL INFRACTOR LAS SANCIONES DEL ESTATUTO A QUE HAYA LUGAR; TODO ELLO SIN PERJUICIO DE LA OBLIGACIÓN DE SUFRAGAR LAS INDEMNIZACIONES TENDENTES AL RESARCIMIENTO DE LOS PERJUICIOS OCASIONADOS.

PARÁGRAFO I: DADA LA NATURALEZA DEL CENTRO COMERCIAL, TODOS LOS PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS COMERCIALES ESTÁN OBLIGADOS A:

- ✓ SOLICITAR DURANTE TODO EL TIEMPO, LA APROBACIÓN PREVIA DEL DISEÑO Y LA DECORACIÓN DE LA FACHADA EXTERIOR DE SUS UNIDADES, LAS CUALES DEBER RENOVAR CADA CINCO (5) AÑOS, DE ACUERDO CON LAS RECOMENDACIONES QUE AL EFECTO LE FORMULE EL ÓRGANO COMPETENTE.
- ✓ LA SOLICITUD DEBERÁ CONTENER LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:
 - a. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN A ESCALA 1:50.
 - b. PLANO DE FACHADA CON ESPECIFICACIONES.
 - c. PROYECTO DE ILUMINACIÓN.
 - d. SI EL PROYECTO INCLUYE BAÑO, DETALLAR EN PLANO.
 - e. ADJUNTAR MUESTRA DE MATERIALES DEL PISO QUE UTILIZA.
 - f. ESPECIFICACIONES DE AVISO.
- ✓ ACEPTAR LAS RECOMENDACIONES QUE SOBRE CAMBIO O MEJORAMIENTO DE LA PRESENTACIÓN ESTÉTICA DE SUS VITRINAS Y DE SU UNIDAD LE FORMULE EL ÓRGANO COMPETENTE, DE CONFORMIDAD CON LOS PROGRAMAS APROBADOS PARA EL EFECTO.
- ✓ INSTALAR PREFERENTEMENTE EN LAS UNIDADES PRIVADAS DE LAS CUALES SEA DUEÑO O TENEDOR A CUALQUIER TÍTULO, LOS EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO RECOMENDADOS POR LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL; DICHA INSTALACIÓN SÓLO PODRÁ EFECTUARLA EN LOS SITIOS DISPUESTOS PARA ELLO Y EN NINGÚN CASO, AFECTANDO LAS FACHADAS GENERALES DE LOS EDIFICIOS QUE CONFORMAN EL CENTRO COMERCIAL.
- ✓ EL DESOBEDECIMIENTO INCUMPLIMIENTO DE ESTAS DISPOSICIONES Y SUGERENCIAS SERÁ SANCIONADO EN LA FORMA PREVISTA POR LA LEY Y ESTE ESTATUTO.

PARÁGRAFO II: EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN REGULARÁ LO RELATIVO A LOS CAMBIOS EN LA PRESENTACIÓN DEL DISEÑO EXTERIOR DE LOS KIOSCOS, CUYA FRECUENCIA DEFINIRÁ JUNTAMENTE CON SUS PROPIETARIOS, CADA VEZ QUE LAS NECESIDADES ASÍ LO EXIJAN. IGUAL REGULACIÓN EFECTUARÁ EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN FRENTE A LOS DEMÁS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO UBICADOS EN LAS ZONAS COMUNES DE LA COPROPIEDAD, CUYOS CAMBIOS EN LA PRESENTACIÓN DEL DISEÑO EXTERIOR DEFINIRÁ JUNTAMENTE CON SUS PROPIETARIOS CADA VEZ QUE LAS NECESIDADES ASÍ LO EXIJAN.



OTRAS OBLIGACIONES

ARTÍCULO 54°. OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS: ADEMÁS DE LAS OBLIGACIONES INDICADAS ANTERIORMENTE EN ESTE MISMO CAPÍTULO, CONSTITUYEN OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS COMERCIALES DE LA CIUDELA COMERCIAL UNICENTRO – CALI P.H. LAS SIGUIENTES:

O. SOMETER PREVIAMENTE LA DECORACIÓN, EL ARREGLO EXTERIOR O EL CAMBIO DE DECORACIÓN DE LA FACHADA EXTERIOR DE SU UNIDAD PRIVADA A LA APROBACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN O DEL COMITÉ QUE ÉSTA DESIGNE PARA EL EFECTO EN LA FORMA Y TÉRMINOS DISPUESTOS POR EL NUMERAL 1° DEL PARÁGRAFO I DEL ARTÍCULO 49° DEL ESTATUTO.

S. ABSTENERSE DE INSTALAR CUALQUIER AVISO O ENSEÑA PARA IDENTIFICAR A SU UNIDAD PRIVADA, QUE SOBRESALGA DE LOS SITIOS DESTINADOS PARA TAL EFECTO O QUE EXCEDA EL PARÁMETRO DEFINIDO PARA ELLO, O QUE A JUICIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN NO CONSERVE EL NIVEL DE DISEÑO Y ESTÉTICA DE TODO EL CONJUNTO O QUE EN ALGUNA FORMA PERJUDIQUE EL CONJUNTO.



DEBERES PROPIETARIOS

ARTÍCULO 55°. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS: LOS PROPIETARIOS O QUIENES SUS DERECHOS REPRESENTEN O LOS SUSTITUYAN, DEBERÁN, ADEMÁS, CUMPLIR RIGUROSAMENTE CON LOS SIGUIENTES DEBERES:

D. SOMETER PREVIAMENTE LA DECORACIÓN, ARREGLO EXTERIOR, CERRAMIENTO O EL CAMBIO DE LA DECORACIÓN DE LA FACHADA EXTERIOR DE SU LOCAL A LA APROBACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN O LA DEL COMITÉ QUE ÉSTE DESIGNE PARA EL EFECTO EN LA FORMA Y TÉRMINOS DISPUESTOS POR EL NUMERAL 1° DEL PARÁGRAFO I DEL ARTÍCULO 49° DE ESTE ESTATUTO.

PARÁGRAFO: ESTA OBLIGACIÓN SE HACE EXTENSIVA A LOS USUARIOS O TENEDORES O CUALQUIER TÍTULO DE LAS UNIDADES PRIVADAS QUE CONFORMAN A "CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO - CALI". CUMPLIR CON LOS DEMÁS DEBERES Y OBLIGACIONES QUE SE SEÑALEN EN ESTE ESTATUTO O QUE CON POSTERIORIDAD DETERMINEN LA ASAMBLEA GENERAL O EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DENTRO DEL ÁMBITO DE SUS RESPECTIVAS FACULTADES.



AVISOS Y LETREROS

ARTÍCULO 57°. AVISOS Y LETREROS: LOS AVISOS, MARCAS O LETREROS QUE IDENTIFIQUEN LOS NEGOCIOS INSTALADOS EN LAS UNIDADES PRIVADAS DE CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO – CALI, SÓLO PODRÁN SER INSTALADOS ADOSADOS A LA FACHADA PRINCIPAL DE CADA UNO DE ELLOS, DENTRO DE LOS PARÁMETROS DEFINIDOS PARA ELLO Y SIGUIENDO LOS ESTATUTOS QUE PARA EL EFECTO DICTE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. ASÍ MISMO, EL ADMINISTRADOR GENERAL O GERENTE ANUNCIARÁ EN LOS DIRECTORIOS ILUSTRATIVOS O DE UBICACIÓN INTERNA, LOS NOMBRES, MARCAS O ENSEÑAS COMERCIALES DE TODOS LOS LOCALES A FIN DE FACILITAR A LOS VISITANTES DEL CENTRO COMERCIAL SU LOCALIZACIÓN DENTRO DEL CONJUNTO.

PARÁGRAFO: SE PROHÍBE A LOS PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS, CONCESIONARIOS Y EN GENERAL A LOS TENEDORES A CUALQUIER TÍTULO DE UNIDADES PRIVADAS, UTILIZAR LAS FACHADAS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS QUE CONFORMAN EL CENTRO COMERCIAL O EL DE LAS VITRINAS DE LOS LOCALES, PARA LA INSTALACIÓN TEMPORAL, TRANSITORIA O PERMANENTE DE AVISOS, PANCARTAS, VALLAS Y/O EN GENERAL ANUNCIOS PUBLICITARIOS, INSTITUCIONALES O PROPAGANDA DE CUALQUIER CLASE O NATURALEZA.

The background image shows a building at night with illuminated geometric signs, including a hexagon and a 'U' shape. The building is partially obscured by a red overlay containing text.

PROHIBICIONES GENERALES

ARTÍCULO 59°. PROHIBICIONES GENERALES: PROHÍBASE A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS:

J. UTILIZAR LA FACHADA EXTERIOR COMÚN DEL CENTRO COMERCIAL, PARA LA INSTALACIÓN DE AVISOS, LETREROS, AFICHES O PANCARTAS ALUSIVOS A SUS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO.

M. DECORAR LA FACHADA DE SU LOCAL SIN LA APROBACIÓN PREVIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN O DEL COMITÉ QUE ESTE NOMBRE AL EFECTO Y SIN PERJUICIO DE LAS EXCEPCIONES CONSAGRADAS EN ESTE MISMO ESTATUTO A FAVOR DE CIERTAS UNIDADES.

PARÁGRAFO: REQUIERE AUTORIZACIÓN PREVIA POR PARTE DEL ADMINISTRADOR GENERAL O GERENTE, EL ANUNCIO DE AFICHES, CLASIFICADOS Y EN GENERAL CUALQUIER AVISO PUBLICITARIO, PROMOCIONAL O DE OFERTAS, QUE SE PRETENDA ADOSAR A LAS VITRINAS O FACHADAS DE LA UNIDAD.

N. COLOCAR CUALQUIER AVISO QUE SOBRESALGA DEL PARÁMETRO DEFINIDO PARA ELLO; O QUE A JUICIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN NO MANTENGA EL NIVEL Y DISEÑO DE TODO EL CONJUNTO O QUE EN ALGUNA FORMA PERJUDIQUE O AFECTE EL SIMILAR DERECHO DE LAS UNIDADES CONTIGUAS.

SANCIONES

ARTÍCULO 60°. SANCIONES: LA INFRACCIÓN DE LAS NORMAS DEL PRESENTE ESTATUTO O DE LAS DISPOSICIONES LEGALES QUE RIGEN LA PROPIEDAD HORIZONTAL, DARÁ LUGAR A LA IMPOSICIÓN DE LAS SANCIONES PREVISTAS EN ESTE MISMO ESTATUTO.

PARÁGRAFO I: LO DISPUESTO EN ESTE ARTÍCULO NO IMPIDE QUE LOS INTERESADOS PUEDAN ACUDIR A LAS AUTORIDADES JUDICIALES O DE POLICÍA PARA LOS EFECTOS PREVENTIVOS DE SU COMPETENCIA.

PARÁGRAFO II: EL PAGO DE LAS MULTAS ESTIPULADAS EN ESTE ESTATUTO, NO SANEA LA INFRACCIÓN NI EL USO INDEBIDO DE LAS UNIDADES PRIVADAS O DE LAS ZONAS COMUNES. POR LO TANTO, ÉSTAS PODRÁN APLICARSE TANTAS VECES COMO EL PROPIETARIO O USUARIOS, O LOS TERCEROS A CUALQUIER TÍTULO DE ÉSTAS INCURRAN EN DICHAS PROHIBICIONES O EN EL INCUMPLIMIENTO DE SUS DEBERES Y OBLIGACIONES.

PARÁGRAFO III: SIN PERJUICIO DE LO INDICADO EN ESTE ARTÍCULO, LA GRADUACIÓN DE LAS FALTAS Y, LAS SANCIONES Y MULTAS QUE DETERMINEN LOS ÓRGANOS COMPETENTES PARA LOS INFRACTORES SE REGIRÁN POR EL PROCEDIMIENTO INDICADO EN EL CAPÍTULO CORRESPONDIENTE DE ESTE ESTATUTO.



An aerial photograph of a lush green park. In the center, there is a large, ornate fountain with multiple water jets spraying upwards. Several people are visible walking along a paved path that winds through the park. The surrounding area is filled with dense, vibrant green trees and foliage. The overall scene is bright and sunny, with shadows cast by the trees and the fountain's structure.

DEFINICIÓN DE DECORACIÓN

ARTÍCULO 67°. DEFINICIÓN DE DECORACIÓN: PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE ESTATUTO SE ENTIENDE POR DECORACIÓN LA TOTALIDAD DE ELEMENTOS DE LA FACHADA EXTERIOR DE LAS UNIDADES, LAS LUCES, AVISOS, VITRINAS Y EN GENERAL TODOS LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN LA PRESENTACIÓN EXTERNA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO INSTALADOS EN CADA UNA DE LAS UNIDADES PRIVADAS.

PARÁGRAFO: ES ENTENDIDO QUE LOS AVISOS Y LETREROS DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO QUE SEAN INSTALADOS EN LAS UNIDADES PRIVADAS DEL CENTRO COMERCIAL DEBERÁN INSTALARSE EN EL SITIO DESIGNADO PARA ELLO EN LAS FACHADAS Y EN NINGÚN CASO PODRÁN SOBREPASAR TALES DIMENSIONES SO PENA DE INCURRIR EN LAS SANCIONES PREVENIDAS EN ESTE ESTATUTO.



MANUAL DE CONVIVENCIA Y VITRINISMO

UNICENTRO CALI

MANTUM

ARTÍCULO 31º. REPARACIONES Y MODIFICACIONES: TODO TRABAJO QUE SE VAYA A REALIZAR DENTRO DE LAS UNIDADES PRIVADAS O ÁREAS COMUNES CONCESIONADAS, DEBE DE REGISTRARSE EN NUESTRA PLATAFORMA MANTUM CON ANTICIPACIÓN DE VEINTICUATRO (24) HORAS ANTES DE LLEVARSE A CABO LA LABOR. LA ADMINISTRACIÓN AUTORIZARÁ EN CADA CASO LOS HORARIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS Y OTORGARÁ LOS PERMISOS RESPECTIVOS A LOS TRABAJADORES Y EMPLEADOS QUE REALIZARAN DICHOS TRABAJOS. EN NINGÚN CASO SE AUTORIZARÁ EL INGRESO DE MATERIALES O ELEMENTOS SIN LA PREVIA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD Y LA RESPECTIVA AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA COPROPIEDAD.



AVISOS Y LETREROS

ARTÍCULO 57º. AVISOS Y LETREROS: LOS AVISOS Y LETREROS DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO QUE SEAN INSTALADOS EN LAS UNIDADES PRIVADAS Y ÁREAS COMERCIALES DE LA CIUDADELA COMERCIAL, DEBERÁN INSTALARSE EN EL SITIO DESIGNADO PARA ELLO EN LAS FACHADAS Y GUARDANDO LAS PROPORCIONES DEFINIDAS EN EL CAPÍTULO IX (DISEÑO DE VITRINAS), SO PENA DE INCURRIR EN LAS SANCIONES PREVISTAS EN ESTE ESTATUTO.

ARTÍCULO 58º. AUTORIZACIÓN: TODA MODIFICACIÓN EN LA DECORACIÓN, REMODELACIÓN, AL INTERIOR DE LA UNIDAD PRIVADA O CAMBIOS DE FACHADA, DEBE SER AUTORIZADA POR LA ADMINISTRACIÓN DE LA CIUDADELA COMERCIAL, CONFORME AL ARTÍCULO 52, REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL. DICHA MODIFICACIÓN DEBERÁ EFECTUARSE EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN ESTE MANUAL DE CONVIVENCIA. ADEMÁS DE LAS RECOMENDACIONES REALIZADAS POR EL PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN.



DISEÑO DE VITRINAS

LOS AVISOS, MARCAS O LETREROS QUE IDENTIFIQUEN LOS NEGOCIOS INSTALADOS EN LAS UNIDADES PRIVADAS DE CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI, SÓLO PODRÁN SER INSTALADOS ADOSADOS A LA FACHADA PRINCIPAL DE CADA UNO DE ELLOS, DENTRO DE LOS PARÁMETROS DEFINIDOS PARA ELLO Y SIGUIENDO LAS INSTRUCCIONES INDICADAS EN EL CAPÍTULO IX SIGUIENTE. ASÍ MISMO, EL ADMINISTRADOR GENERAL O GERENTE ANUNCIARÁ EN LOS DIRECTORIOS ILUSTRATIVOS O DE UBICACIÓN INTERNA, LOS NOMBRES, MARCAS O ENSEÑAS COMERCIALES DE TODOS LOS LOCALES U OFICINAS A FIN DE FACILITAR A LOS VISITANTES DE LA CIUDADELA COMERCIAL SU LOCALIZACIÓN DENTRO DEL CONJUNTO.

SE PROHÍBE A LOS PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS, CONCESIONARIOS Y EN GENERAL A LOS TENEDORES A CUALQUIER TÍTULO DE UNIDADES PRIVADAS, UTILIZAR LAS FACHADAS EXTERIORES DE LOS MUROS QUE CONFORMAN LA CIUDADELA COMERCIAL PARA LA INSTALACIÓN TEMPORAL, TRANSITORIA O PERMANENTE DE AVISOS, PANCARTAS, VALLAS Y/O EN GENERAL ANUNCIOS PUBLICITARIOS, INSTITUCIONALES O PROPAGANDA DE CUALQUIER CLASE O NATURALEZA (ADORNOS NAVIDEÑOS, HALLOWEEN, DÍA DEL AMOR Y AMISTAD Y OTRAS FESTIVIDADES).

EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA DISPOSICIÓN POR PARTE DEL COPROPIETARIO O TENEDOR A CUALQUIER TÍTULO DE LA UNIDAD PRIVADA GENERARÁ MULTA EQUIVALENTE AL VALOR DE DOS (2) CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN O EXPENSAS COMUNES MENSUALES A CARGO DEL INFRACTOR, A LA FECHA DE SU IMPOSICIÓN.

ARTÍCULO 72º. MANUAL DE DISEÑO DE VITRINAS: LA DECORACIÓN, REMODELACIÓN O MODIFICACIONES DE LAS VITRINAS QUE SE PRETENDAN REALIZAR EN LAS UNIDADES PRIVADAS Y ÁREA COMERCIALES QUE COMPONEN LA CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO – CALI, SE DEBE AJUSTAR A LA NORMATIVIDAD, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y PROCEDIMIENTOS QUE SE ENUNCIAN

DISEÑO DE VITRINAS

72.1.- VIDRIOS Y VIDRIERAS: CONFORME A LO DISPUESTO POR EL CAPÍTULO K.4 (REQUISITOS ESPECIALES PARA VIDRIOS) DE LA NORMA COLOMBIANA DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10, LOS VIDRIOS QUE CONFORMAN LAS VITRINAS DE LA CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO DEBEN CEÑIRSE A LAS SIGUIENTES REGLAS

72.2.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

72.3.- PROCEDIMIENTO: LA SOLICITUD DE REMODELACIÓN O MODIFICACIÓN DE VITRINAS SERÁ REALIZADA POR EL PROPIETARIO Y/O TENEDOR A CUALQUIER TÍTULO AL DEPARTAMENTO DE SEGURIDAD Y MOVILIDAD O A LA FIRMA DE ARQUITECTOS RECOMENDADA POR LA CIUDADELA COMERCIAL, QUIEN TENDRÁ A SU CARGO LA LABOR DE ASESORÍA, REVISIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PROYECTO. SI DICHO SERVICIO TIENE UN COSTO POR METRO LINEAL DE FACHADA ESTE DEBE SER ASUMIDO POR EL PROPIETARIO O TENEDOR DE LA UNIDAD PRIVADA. LA SOLICITUD CONTENDRÁ:

- ✓ PROPUESTA ARQUITECTÓNICA (AUTOCAD, PDF O IMÁGENES) INTERNA Y DE VITRINA.
- ✓ ESPECIFICACIÓN DE MATERIALES Y DIMENSIONES DE LA FACHADA Y AVISOS.

PUBLICIDAD

ARTÍCULO 73º. PUBLICIDAD: COMO ALTERNATIVA DE PUBLICIDAD PARA LOS LOCALES, SE PUEDEN PRESENTAR LAS PELÍCULAS DECORATIVAS ADHESIVAS. ESTAS PELÍCULAS DEBERÁN SER INSTALADAS Y PODRÁN OCUPAR HASTA EL 50% DE LA VITRINA SI ASÍ SE REQUIERE, SIEMPRE Y CUANDO LA MISMA SEA APROBADA PREVIAMENTE POR LA CIUDADELA COMERCIAL. POR EFECTOS DE SEGURIDAD DICHAS PELÍCULAS SERÁN TRANSLUCIDAS PARA PERMITIR LA ENTRADA DE LUZ Y LA VISTA DESDE HACIA EL INTERIOR Y EXTERIOR DEL LOCAL.



ANUNCIOS

ARTÍCULO 74º. ANUNCIOS: LA CIUDADELA COMERCIAL DENTRO DE SU CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PROMOCIONALES CUENTA CON LA UNIFERIA, LA CUAL SE REALIZA DOS (2) VECES AL AÑO (AL INICIO DE CADA SEMESTRE), EN LAS CUALES PERMITIRÁ A LOS LOCALES COMERCIALES EL ANUNCIO DE DESCUENTOS EN SUS VITRINAS.

DICHOS ANUNCIOS DEBEN SER UBICADOS EN LA CARA INTERIOR DE LA VITRINA EN PELÍCULAS TRANSLUCIDA, NO SE PERMITIRÁ EL ANUNCIO EN CARTULINAS O CUALQUIER OTRO MATERIAL QUE NO SEA EL INDICADO.



PROHIBICIONES

ARTICULO 75º. PROHIBICIONES: SE PROHÍBE A LOS PROPIETARIOS O TENEDORES A CUALQUIER TÍTULO DE BIENES PRIVADOS O ÁREAS COMERCIALES EFECTUAR LAS SIGUIENTES ACCIONES:

- ✓ LA INSTALACIÓN DE MOBILIARIO O MATERIAL PUBLICITARIO AL EXTERIOR O EN LAS ÁREAS COMUNES COLINDANTES A LAS UNIDADES PRIVADAS O ÁREAS COMERCIALES, TALES COMO: MATERAS, PENDONES, GLOBOS, DUMIS, BANDERINES, FESTONES, MOÑOS, ROMPE TRÁFICOS, HABLADORES, TIJERAS PUBLICITARIAS, MUEBLES EXHIBIDORES, MANIQUÍES Y OTROS QUE CONTENGAN MENCIONES PUBLICITARIAS.
- ✓ EL MONTE O DESMONTE DEL MATERIAL DECORATIVO O PUBLICITARIO INSTALADO EN LAS VITRINAS EN HORARIOS DIFERENTES A LOS ESTABLECIDOS (9:00 P.M. A LAS 8:00 A.M. DEL DÍA SIGUIENTE), PARA EVITAR QUE LOS CLIENTES O USUARIOS DE LA CIUDADELA COMERCIAL ENCUENTREN LAS VITRINAS SIN DECORACIÓN.
- ✓ LA UBICACIÓN EN LAS VITRINAS DE AVISOS ELABORADOS EN MANUSCRITOS, COMPUTADOR O TEXTOS CON PINTURA EN EL CRISTAL.

EL INCUMPLIMIENTO DE ESTAS DISPOSICIONES POR PARTE DEL COPROPIETARIO O TENEDOR A CUALQUIER TÍTULO DE LA UNIDAD PRIVADA GENERARÁ MULTA EQUIVALENTE AL VALOR DE DOS (2) CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN O EXPENSAS COMUNES MENSUALES A CARGO DEL INFRACTOR, A LA FECHA DE SU IMPOSICIÓN.

