

Envigado, 19 de septiembre de 2025

Señores

CENTRO COMERCIAL PANORAMA

gerencia@centrocomercialpanorama.com

+57 (605) 3277624

Calle 30 Carrera 8 Esquina

Barranquilla - Atlántico

Asunto: Solicitud autorización intervención de la cubierta por parte de la copropiedad

Cordial saludo,

JUAN LUCAS VEGA PALACIO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 98.665.898, actuando en su condición de Representante Legal de Almacenes Éxito S.A. sociedad colombiana, con domicilio en el municipio de Envigado, legalmente constituida mediante Escritura Pública N° 2782 del 24 de marzo de 1950 otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín, identificada con el NIT 890.900.608-9, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Aburrá Sur, me permite solicitar se proceda con la autorización de las obras en cubierta sobre la zona con paneles solares donde funciona hoy Éxito Panorama y se considere de igual forma la criticidad para ejecutar el cambio de cubierta en la zona común restante por parte de la Propiedad Horizontal, teniendo presente los términos que a continuación expongo:

1. CONSIDERACIONES

1.1 Que en oficio fechado del 02 de septiembre del año en curso, desde Almacenes Éxito se detalló la situación que viene presentándose en la cubierta del inmueble Éxito Panorama, indicando las actividades, mantenimientos y reparaciones realizados con el fin de conservar

el espacio y garantizar su uso adecuado en el tiempo bajo el principio de conservación del bien arrendado y con base en la buena fe contractual, alertando que tras las últimas temporadas de invierno y las consecuentes fuertes lluvias, la cubierta se ha visto afectada en gran medida, haciendo que el deterioro de esta y la criticidad de las afectaciones haga técnicamente inviable continuar con medidas parciales o menores de reparaciones.

1.2 Que en el oficio mencionado previamente, se solicitó i) autorizar a Almacenes Éxito S.A. el cambio de la cubierta sobre el inmueble donde opera hoy la dependencia y ii) asumir los valores o ejecutar directamente o informar el interés de suscribir un contrato de mandado o delegación para la ejecución de las obras sobre el área que no fue intervenida con los paneles solares que sería asumida por Almacenes Éxito para lo cual la Administración de la Propiedad Horizontal en respuesta del 12 de septiembre informó que no asumirían el cambio de la cubierta y solo realizarían trabajos de impermeabilización.

1.3 Que en reunión sostenida con la Propiedad Horizontal y posterior a la respuesta comunicada por parte de esta última, se solicitó desde la administración que se diera explicación y alcance a la obra que se ejecutaría sobre la cubierta con la finalidad de comprender las obras a realizar y dar la autorización respectiva para que Almacenes Éxito pueda ejecutarlas.

1.4 El alcance de las obras para la cubierta de donde hoy tenemos a Éxito Panorama y sobre las cuales se solicita la autorización del Consejo para la ejecución de estas y de las cuales se compartió el presupuesto en el oficio anterior, sería por:

- i. Retiro completo de sistema de paneles solares, incluye de retiro de sistema de soporte, canastillas y cableado eléctrico. Se realizará una disposición adecuada del sistema de paneles.

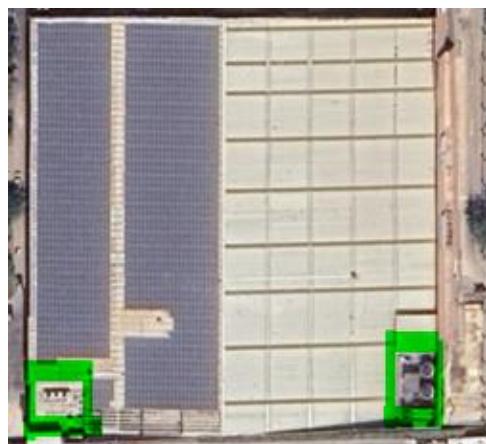
NOTA: Este sistema no se volverá a instalar después del cambio de cubierta.

- ii. Cambio completo de cubierta bajo sistema de paneles solares, se utilizará en el cambio el mismo tipo de cubierta tipo panel con aislamiento en poliuretano, pero

con la diferencia del actual en lámina prepintada de aluminio. Se realizará una disposición adecuada del sistema de cubierta.



- iii. Impermeabilización de terrazas técnicas donde se ubican los equipos técnicos de refrigeración y aire acondicionado.



Por lo anterior, realizamos la siguiente

2. PETICIÓN

- 2.1** Autorizar de manera urgente a Almacenes Éxito S.A. la ejecución de las obras propuestas como alcance para la cubierta del inmueble donde opera hoy la dependencia Éxito Panorama Barranquilla. Las cuales debido a la urgencia se ejecutarán en el último trimestre del año 2025.
- 2.2** Se confirmen y comunique los requerimientos de la administración para la debida recepción de la cubierta como zona común de la copropiedad una vez sean culminadas las obras por parte de Almacenes Éxito y la responsabilidad que quedaría a cargo de Grupo Éxito posterior a la entrega en temas de mantenimiento de dicha cubierta.
- 2.3** Se comparta cronograma de intervención de obras de impermeabilización del Centro Comercial para la cubierta, incluyendo el área que contiene las tejas translúcidas.
- 2.4** Se informe si tanto las obras de Grupo Éxito como las del Centro Comercial se pueden desarrollar paralelamente, en caso contrario se priorice la autorización de las de Grupo Éxito por su carácter urgente para iniciar la ejecución.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Conforme a la Ley 675 de 2001, el Código Civil Colombiano, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Código Nacional de Seguridad y Convivencia (Ley 1801 de 2016), existe un deber legal, objetivo y compartido de conservar los bienes comunes (como lo es la cubierta del edificio) en condiciones seguras, funcionales y aptas para su uso. La omisión en realizar reparaciones necesarias, aún con conocimiento previo del deterioro y los riesgos, genera responsabilidad patrimonial para la copropiedad, la administración e incluso el propietario directo del bien, y puede dar lugar a sanciones legales si llegaran a producirse daños personales o materiales derivados de dicha inacción.

3.1 Ley 675 de 2001 – Régimen de Propiedad Horizontal

- **Artículo 3** – Define como bienes comunes, entre otros, las cubiertas, techos, muros estructurales y demás elementos necesarios para la estabilidad y seguridad del edificio o conjunto.
- **Artículo 19** – El administrador tiene el deber de conservar los bienes comunes y ejecutar las decisiones de la asamblea, debiendo actuar con diligencia.
- **Artículo 29** – Participación en las expensas comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.
- **Artículo 50** – El administrador responde patrimonialmente por los perjuicios que cause a la copropiedad, por dolo o culpa, incluso leve, en el cumplimiento de sus funciones.

3.2 Código Civil Colombiano

- **Artículo 2028 y 2029** – El arrendatario debe conservar el inmueble como buen padre de familia y realizar reparaciones locativas, es decir, menores.
- **Artículo 1603** – Principio de buena fe contractual. Obliga a todas las partes a actuar con honestidad y lealtad en la ejecución de los contratos.
- **Artículo 2350** – Responsabilidad por ruina. Si una construcción se arruina por falta de reparaciones, el dueño responde civilmente por los daños que cause.

3.3 Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana

- **Artículo 27.** – Comportamientos que ponen en riesgo la vida e integridad de las personas.
- **Artículo 135** – Comportamientos contrarios a la integridad urbanística: omitir reparaciones que afecten a terceros.
- **Artículo 186 y 206** – Establece que la autoridad de policía puede ordenar medidas inmediatas para evitar riesgos cuando se vean comprometidas personas o bienes por

omisiones de mantenimiento.

4. ANEXOS

Certificado de existencia y representación legal de Almacenes Éxito S.A.

5. NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en el domicilio de Almacenes Éxito ubicado en la Carrera 48 No. 32 B Sur 139 de Envigado, Antioquia o al correo electrónico njudiciales@grupo-exito.com con copia a costosdeocupacion@grupo-exito.com

Atentamente



RMA
RMA

JUAN LUCAS VEGA PALACIO

C.C 98.665.898

Representante Legal

Almacenes Éxito S.A

Anexos:

2025-09 CERL AESA

JM
JM