

Envigado, 02 de septiembre de 2025

Señores

CENTRO COMERCIAL PANORAMA

gerencia@centrocomercialpanorama.com

+57 (605) 3277624

Calle 30 Carrera 8 Esquina

Barranquilla - Atlántico

Asunto: Solicitud intervención para el cambio de 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 Notaria 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 permito solicitar se proceda la realización de manera conjunta de la intervención para el cambio de cubierta sobre el inmueble donde funciona hoy Éxito Panorama, teniendo presente los términos que a continuación expongo:

1. CONSIDERACIONES

1.1 Durante los últimos años, como anteriores propietarios y ahora como arrendatarios del inmueble donde opera hoy Éxito Panorama, se han venido realizando desde Almacenes Éxito actividades en la cubierta como lo son su mantenimiento, reparaciones e

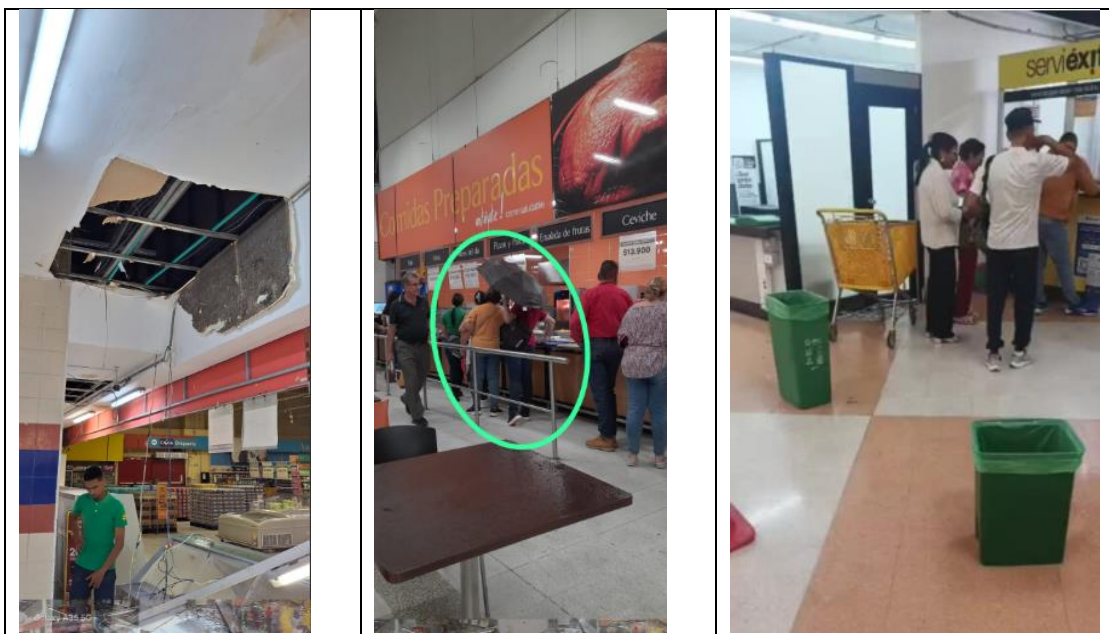
intervenciones o mejoras para eficiencia energética sobre la misma, todo esto con el fin de conservar el espacio y garantizar su uso adecuado en el tiempo. Entre otras actividades, estas acciones han incluido:

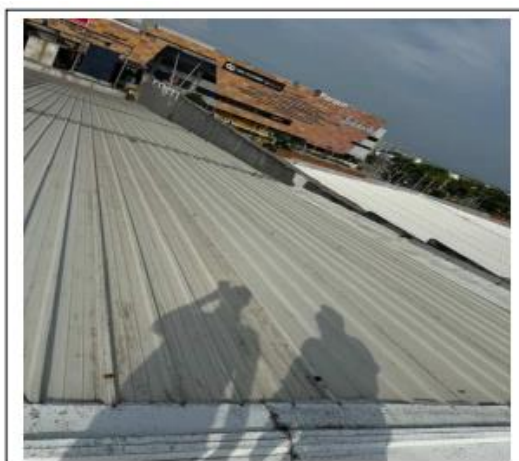
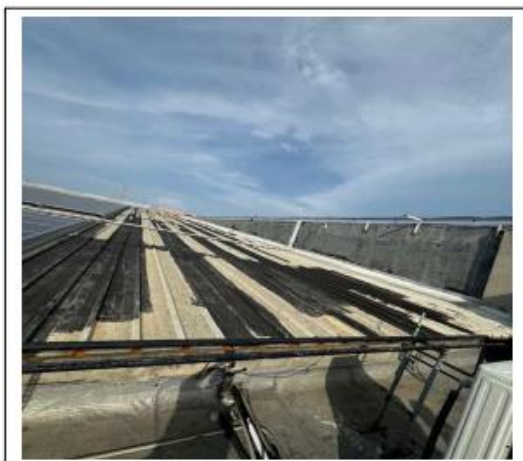
- Trabajos de impermeabilización de la superficie;
- Mantenimiento y reparación de zonas afectadas al interior y exterior con filtraciones;
- Reparaciones de daños locativos por lluvia;
- Reforzamiento de techo estructura loza;
- Reposición parcial con tejas traslúcidas para mejora lumínica;
- Instalación de una central fotovoltaica sobre la cubierta.

1.2 Las obras, reparaciones y mantenimientos han sido realizadas bajo el principio de conservación del bien arrendado, conforme a los artículos 2028 y 2029 del Código Civil, y con base en la buena fe contractual. Sin embargo, 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 haga **técnicamente inviable continuar con medidas parciales o menores de reparaciones.**

1.3 Que durante el transcurso de la última temporada invernal se presentaron varios **incidentes**, afectando no solo a los clientes y usuarios del establecimiento sino a las instalaciones de la dependencia, la normal operación del hipermercado, concesionarios, la pérdida de mercancías y la prestación de los servicios ofrecidos, se adjuntan imágenes que así lo evidencian:







1.4 Que las afectaciones presentadas hacen necesaria la intervención, apoyo y trabajo conjunto, a fin de evitar un mayor deterioro y daños que puedan ocasionar nuevos incidentes y accidentes e incluso eventos catastróficos que puedan afectar no solo la imagen del Centro Comercial y de Almacenes Éxito, sino atentar contra la vida e integridad de visitantes y personal de la dependencia y no solo de las mercancías.

1.5 Que desde Almacenes Éxito S.A., se procedió con la cotización y licitación para el cambio de cubierta del inmueble, para lo cual se propone que nuestra compañía asumirá el 50% del cambio de la cubierta, especialmente del área donde se ubican los paneles solares y realizamos la propuesta que desde la Copropiedad se asuma el valor restante por el resto de actividades sobre la cubierta, debido al desgaste y falta de intervención en mantenimientos y reparaciones por parte de la Copropiedad.

Por lo anterior, realizamos la siguiente

2. PETICIÓN

Que con la finalidad de atender estas dificultades en el menor tiempo posible, es requerido en pro de la conservación del inmueble y la integridad de las personas que usan este espacio a diario y así evitar nuevos impases que puedan afectar a la copropiedad, propietarios y a Almacenes Éxito, por lo que en atención a las anteriores consideraciones y el informe y presupuesto de obras que se adjuntan a la presente petición, realizamos la siguiente solicitud:

2.1 Autorizar de manera urgente a Almacenes Éxito S.A. el cambio de la cubierta sobre el inmueble donde opera hoy la dependencia Éxito Panorama Barranquilla.

2.2 Asumir los valores y ejecutar directamente o informar a Almacenes Éxito el interés en suscribir un contrato de mandato, de delegación para la ejecución de las obras o figura similar con Almacenes Éxito S.A. para el cambio de cubierta sobre el área que no fue intervenida con paneles solares que sería asumida por Almacenes Éxito S.A.

Es de suma importancia atender el requerimiento, por lo que agradecemos se proceda prioritariamente a dar la autorización para la intervención por la parte que sería ejecutada por Almacenes Éxito mientras es revisada la propuesta de asumir y ejecutar el restante de

obras señaladas por la copropiedad, vital para lograr así darle solución oportuna a esta contingencia y evitar un eventual colapso de la cubierta o incidentes mayores que puedan ocasionar perjuicios más gravosos para las partes y la vida de quienes usan este espacio a diario.

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

JM
JM

JUAN LUCAS VEGA PALACIO

C.C 98.665.898

Representante Legal

Almacenes Éxito S.A

Anexos:

20250902 Trabajos de Cubierta Panorama 2018 -2025.pdf

20250902 Informe de cubierta Éxito Panorama.pdf

20250902 Cotizacion Panorama.pdf

2025-09 CERL AESA