



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

Señores

JUZGADO DÉCIMO (10º) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

E. S. D.

Referencia: Proceso Verbal Sumario
Demandante: Alexander Perdomo
Demandado: Centro Comercial San Andresito del Sur P.H.
Radicación: 76001-40-03-010-2021-00477-00
Referencia: Contestación de demanda y excepciones de fondo

DAVID FELIPE POLO MONTOYA, mayor de edad, de nacionalidad Italiana y Colombiana, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.113.516.661, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 217.928 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de Apoderado Especial del del **CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H.**, identificado con NIT. 900.348.487-2, respetuosamente procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA Y PROPONGO EXCEPCIONES DE FONDO**, en los siguientes términos:

CAPÍTULO I

IDENTIFICACIÓN DE LA PARTE DEMANDANTE

PARTE DEMANDANTE: Es el señor **ALEXANDER PERDOMO**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.144.068.985, sin información de número telefónico de contacto, quien recibirá notificaciones en la dirección: Centro Comercial San Andresito del Sur Local 2-51, y notificaciones electrónica según el poder especial aportado, en el siguiente correo electrónico:

wilper2015.ap@gmail.com

El apoderado de la parte demandante es el abogado **JULIAN ANDRES MORENO ARIZA**, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.144.083.852, portador de la Tarjeta Profesional No. 337.684 del Consejo Superior de la Judicatura, sin información del domicilio ni de número telefónico de contacto, y quien recibirá notificaciones en la dirección: Calle 36 Norte No. 3CN-80 en Santiago de Cali y recibirá notificaciones electrónicas en el siguiente correo electrónico:

morenorepresentacionessas@gmail.com

CAPÍTULO II

IDENTIFICACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

PARTE DEMANDADA: Es el **CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H.**, identificado con NIT. 900.348.487-2, copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

y con personería jurídica expedida mediante la Resolución No. 4161.0.21.0442.2010 de fecha 19 de marzo de 2010 expedida por la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad del Municipio de Santiago de Cali, con domicilio en Santiago de Cali, representado legalmente por la señora **NORA PATRICIA MARÍA ANGÉLICA URIBE ORTEGA**, mayor de edad, vecina de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.821.418 expedida en Santiago de Cali, o quien haga sus veces. El domicilio de la parte demandante y donde recibirá notificaciones es: Centro Comercial San Andresito del Sur, Oficina de Administración Piso 5º, ubicado en la Carrera 80 No. 11 A - 51 Ciudad Capri en Santiago de Cali, teléfono: (57) 6023128740 y recibirá notificaciones electrónicas en los siguientes correos electrónicos:

davidfelipecolo@hotmail.com
davidfelipecolo@gmail.com

El apoderado de la parte demandante es el abogado **DAVID FELIPE POLO MONTOYA**, previamente identificado, con domicilio en Santiago de Cali, quien recibirá notificaciones en la dirección: Carrera 3 No. 6-83 Oficina 401 Ed. La Merced en Santiago de Cali, número de teléfono celular: (57) 3137651011 y notificaciones electrónicas en los mismos correos de la parte demandada.

CAPÍTULO III

PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL ACÁPITE DENOMINADO HECHOS

Me refiero a cada hecho expuestos por el demandante en los siguientes términos, aclarando que la decisión sobre el PROCESO SANCIONATORIO referido por el actor se tomó por parte del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, con base únicamente en las pruebas remitidas al señor ALEXANDER PERDOMO por medios digitales, físicos y dadas a conocer en la reunión del COMITÉ DE CONVIVENCIA de fecha 19 de marzo de 2021, incluso, todas las comunicaciones posteriores que él y su abogado presentaron fueron contestadas oportunamente, omitiendo el hoy demandante pronunciarse sobre los hechos endilgados, controvertir con pruebas la decisión dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a su notificación, por lo que al ser REITERATIVA la conducta se sancionó en forma pecuniaria bajo los preceptos normativos del Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia, disposiciones adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración y la Administración del Centro Comercial, información que como se corrobora en los anexos y pruebas aquí aportados, documentos suscritos por el actor, la conducta reprochable la ha ejecutado desde el año 2016 a la fecha. De acuerdo con la aclaración expuesta, argumento lo siguiente:

AL PRIMERO. ES PARCIALMENTE CIERTO. Se debe aclarar que el Local Comercial al que haremos referencia es el 2-51 ubicado en el CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H., pero si el Juzgado lo considera relevante, podrá citar al copropietario del Local Comercial 2-31 para que sea notificado de la demanda presentada por el señor ALEXANDER PERDOMO en contra de aquel e intervenga como litisconsorte dentro del presente asunto para ejercer el legítimo derecho de defensa y contradicción que bajo la gravedad de juramento, el



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

abogado JULIAN ANDRES MORENO ARIZA ha expuesto en contra del referido local comercial.

Ahora bien, en relación con el señor ALEXANDER PERDOMO, aquel a través de su apoderado confiesa que fue notificado personalmente del PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO, pero omite datos relevantes como mencionar que fue sorprendido en flagrancia por personal de la empresa de SEGURIDAD NÁPOLES LTDA. que prestó sus servicios al Centro Comercial, que la falta atribuida fue por consumo de sustancias alucinógenas, psicoactivas y similares al interior del Centro Comercial, las cuales afectan la salud, bienestar y ambiente al interior de la copropiedad donde frecuentemente asisten niños, adultos mayores y personas con comorbilidades, que no era la primera vez en hacerlo debido a que en fecha 15 de septiembre de 2016 aquel suscribió ACTA DE ACUERDO DE PAGO No. 32 por la misma infracción, cuyo valor en esa época era de \$888.000,00 y con manifestación olográfica del actor decidió pagar la sanción en cuotas periódicas como se anexa, que en fecha 06 de noviembre de 2020 ya había sido objeto de llamados de atención por alto volumen de música en el local comercial y consumo de bebidas alcohólicas, que conocía todas las circulares remitidas por la copropiedad en relación con las faltas cometidas y que suscribió los documentos que le fueron notificados para dar inicio al referido procedimiento y todos los anteriormente mencionados, ignorando términos probatorios para controvertir la decisión.

Así, únicamente para mencionar uno de aquellos documentos, el COMPARENDO SE SEGURIDAD No. 029 que bien aporta el actor, fue entregado al señor ALEXANDER PERDOMO en fecha 18 de marzo de 2021 a las 14:15 horas, donde además de la advertencia de la falta cometida, reiteración y descripción de la conducta reprochable, se le indicó expresamente, entre otras cosas, que:

*“NOTA: Lo anterior, basados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la Ley 1801 de 2016 por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia y demás normas complementarias o modificatorias. Recuerde que en el caso de multas, **se le otorga un plazo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de expedido el comparendo, para que presente las pruebas que pretende hacer valer ante la Administración, controversia que será decidida por el Consejo de Administración.** Las multas podrán comprender sanciones económicas hasta de un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente por cada falta cometida. Las faltas que perturben la tranquilidad y convivencia con los demás copropietarios darán lugar a la suspensión del servicio de energía eléctrica en el local comercial. El presente comparendo se expide a su vez con copia al propietario del Local Comercial.”*

(Negrillas y subrayas por fuera del texto original).

La notificación de inicio de proceso sancionatorio fue remitida incluso por la Administración de la copropiedad, obrando acuse de recibido por parte del señor ALEXANDER PERDOMO en misiva entregada en fecha 18 de marzo de 2021, como bien se observa en las firmas suscritas en ambos documentos recibidos por el hoy demandante. En el informe de SEGURIDAD NÁPOLES LTDA. De fecha 18 de marzo de 2021, corroborado por informe de fecha 19 de marzo de 2021, claramente se indicó que:



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

Seguridad Nápoles		INFORME DE NOVEDADES													
Código: FT-GOP-35		Version: 01													
Fecha: 24/02/2017		Pag: 1 de 1													
Ciudad y Fecha	Cali, 19 de marzo del 2021														
Cliente	San Sur														
Puesto	PI-3														
DESCRIPCION DE NOVEDADES															
(Tenga en cuenta colocar fecha y lugar del evento, personal involucrado y novedad presentada, acciones iniciales tomadas)															
Ref:	Informe		Hora: 14:14 aprox												
<p>Siendo las 14:14 aproximadamente del 19 de marzo 2021 me encontraba dando la ronda de la azotea de San Sur en el 5to piso, y encuentro al Joven Alexander Perdomo sentado en un muro en los cristales cerca del ascensor #1, consumiendo marihuana por su olor y por mis del cigarrillo, procedo a hacerle el llamado de atención, el quita el cigarrillo y baja por el ascensor; dejando la colilla en uno de los muros del cristal.</p> <p>Procedo a informar al líder Castro la situación desde bajamos a donde el locutorio para identificarlo.</p> <p>También le entrego la colilla del cigarrillo de marihuana al líder Castro como evidencia.</p>															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre del trabajador quien reporta:</th> <th>No Cédula</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. NURY ZURELLY PATIÑO M.</td> <td>1114832375</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Nombre del trabajador quien reporta:	No Cédula	1. NURY ZURELLY PATIÑO M.	1114832375	2.		3.		4.		5.	
Nombre del trabajador quien reporta:	No Cédula														
1. NURY ZURELLY PATIÑO M.	1114832375														
2.															
3.															
4.															
5.															
Entrega:															
Firma: <u>Nury Zurelly P.</u> Nombre: <u>NURY PATIÑO M.</u> Cargo: <u>VIGILANTE</u> Recibe: Celular 317 4616641		Firma: <u>Santiago Camargo Vega</u> Nombre: <u>Santiago Camargo</u> Cargo: <u>Coordinador Operaciones</u> <u>SEGURIDAD NAPOLES LTDA</u>													

Incluso, el día 19 de marzo de 2021, es decir, al día siguiente de notificado el COMPARENDO SE SEGURIDAD No. 029, el señor ALEXANDER PERDOMO acudió a las instalaciones del Centro Comercial con el abogado JULIAN ANDRES MORENO ARIZA, a quienes la administración a través de la Representante Legal atendió presencialmente y el suscrito a través de teleconferencia y estuvieron presente dos miembros del Comité de Convivencia de la copropiedad, esto es las señoras CECILIA GUTIERRES y ADRIANA CALERO, conforme obra en el siguiente documento suscrito por aquellos, quienes por ocultar la verdad procesal no lo mencionaron en el escrito de demanda:



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

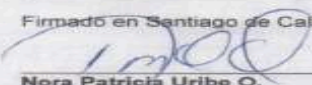
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

COMITÉ DE CONVIVENCIA NO. 38

NOMBRE	FIRMA
Cecilia Gutierrez	Cecilia Gutierrez
Ramiro Jimenez	Ramiro Jimenez
Adriana Calero	Adriana Calero

Firmado en Santiago de Cali, a los 19 días del mes de marzo de 2021


Nora Patricia Uribe O.
Representante Legal

- Alexander Perdomo
- Juan A. Moreno A.

Orden del día:

1. Consumo de alucinógenos local 251-alexander Perdomo

Al señor Perdomo vino con el abogado y no está de acuerdo con el proceso y considera que no lo pueden multar y hay que dadas pruebas por la defensa y hay libertad de expresión y Perdomo tiene derecho de libre expresión

el consentimiento no es permitido...

por todo es un proceso y se hace el proceso la comunicación con los días

proceso sancionatorio y se da inicio al proceso y se puede negociar la multa con el comité hasta el 50% de la sanción si puede negociar.

ellos ejeron el derecho de defensa y enviaron los documentos pertinentes.

2. Solicitud local 1-84 pelea centro comercial



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

Sorprende como ahora, bajo la gravedad de juramento y lealtad procesal con la que se debe actuar en actuaciones judiciales, el abogado JULIAN ANDRES MORENO ARIZA y el señor ALEXANDER PERDOMO olvidaran en forma repentina los documentos por ellos suscritos, situación que no debe pasar inadvertida por el Despacho.

SEGUNDO. ES PARCIALMENTE CIERTO. Las infracciones cometidas por el señor ALEXANDER PERDOMO están determinadas por diversos artículos y normas de los reglamentos internos de la copropiedad CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H., por lo que expresamente en las comunicaciones de fecha 18 de marzo de 2021 y 08 de julio de 2021 aportadas por el mismo demandante, se le indicó que conforme el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 4.792 de fecha 28 de diciembre de 2009 otorgada en la Notaría Novena 9ª del Círculo Notarial de Cali y sus modificaciones, acto debidamente registrado en el Local Comercial No. 2-51, el Manual de Convivencia, las directrices impartidas por la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración y el incumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la actividad de los copropietarios y locatarios a cualquier título, considerando que frente a la situación planteada, se han expedido y remitido a los copropietarios comunicaciones con fines preventivos donde se indica que no se puede efectuar el consumo de sustancias alucinógenas, psicoactivas o similares al interior del Centro Comercial San Andresito del Sur P.H., entidad privada, medidas que tienen como fin proteger los intereses de la mayoría de los copropietarios, lo cual prima sobre el interés particular.

Sobre el caso, se le informó que las actuaciones endilgadas se encuentran violando, entre otras, la siguiente norma del Reglamento de Propiedad Horizontal:

“ARTICULO 34. PROHIBICIONES DE USO. EXCEPCIONES. Los copropietarios y todas las personas que usen las Unidades Privadas o los bienes comunes, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad de los demás ocupantes o visitantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad de las edificaciones. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:

(...)

4-. Está prohibido usar los halls para consumo de bebidas embriagantes y consumo de alucinógenos, tabaco o cigarrillo en concordancia con las leyes vigentes.

(...)

14. Transitar o permanecer en áreas o bienes comunes en estado de alicoramiento que genere alteración del orden normal de convivencia y tranquilidad, o bajo el efecto de sustancias o drogas alucinógenas o psicotrópicas; o conducir cualquier vehículo dentro del Centro Comercial en cualquiera de tales estados, con la facultad para el Administrador de impedir el movimiento de todo vehículo cuyo conductor se encuentre en cualquiera de estos estados.”



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

Igualmente, el Artículo 88 ibídem, en relación con las prohibiciones que le asisten a todos los propietarios, las personas que perturben la tranquilidad y la utilización de las zonas comunes y bienes privados, cita lo siguiente:

“ARTÍCULO 88. PROHIBICIONES. Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Centro Comercial, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad del Centro Comercial. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales implican obligaciones de no hacer: a) EN RELACIÓN A LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, están prohibidos los siguientes actos:

(...)

b) EN RELACIÓN A LOS BIENES COMUNES Y A LA VIDA EN COMUNIDAD, quedan prohibidos los siguientes actos:

(...)

14.- Transitar o permanecer en áreas o bienes comunes en estado de alicoramiento que genere alteración del orden normal de convivencia y tranquilidad, o bajo el efecto de sustancias o drogas alucinógenas o psicotrópicas; (...).”

(Subrayas por fuera del texto original).

En el mismo orden, el no cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, constituye igualmente un incumplimiento de lo consagrado en las normas generales del ordenamiento jurídico colombiano, así:

“ARTICULO 90. APLICACIÓN DE LOS CÓDIGOS CIVILES Y DE POLICÍA. En cuanto a las restricciones impuestas al derecho de dominio o a su ejercicio, por razones de conveniencia y vecindad, no indicados en este Reglamento, se estará a lo dispuesto por el Código Civil, las leyes que lo adicionen y reforman y las normas de Policía pertinentes. Es entendido que todo lo prescrito para los propietarios en lo relativo a prohibiciones y reglas sobre el uso de los bienes de dominio particular o común, es aplicable también a quienes, a cualquier título ocuparen las unidades privadas.

(...)

ARTÍCULO 93. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS. Todo lo dicho en este Capítulo para los propietarios, en lo relativo a prohibiciones y obligaciones, tanto las relativas al uso de unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto de los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso y goce de su dominio particular, y en general para cualquier usuario ocasional, transitorio o permanente.”

(Subrayas por fuera del texto original).



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

A su vez, el Manual de Convivencia del Centro Comercial, en el Artículo 7º, estipula lo siguiente:

“Artículo 7. DEBERES: Son deberes de los propietarios y/o tenedores:

(...)

B) EN RELACIÓN CON LOS BIENES COMUNES Y LA VIDA EN COMUNIDAD, quedan prohibidos los siguientes actos:

(...)

14. Transitar o permanecer en áreas o bienes privados o comunes en estado a alicoramiento que genere alteración del orden normal de convivencia y tranquilidad, o bajo el efecto de sustancias o drogas alucinógenas o psicotrópicas de conformidad con la normatividad vigente; o conducir cualquier vehículo dentro del Centro Comercial en cualquiera de tales estados, con la facultad para el Administrador de impedir el movimiento de todo vehículo cuyo conductor se encuentre en cualquiera de estos estados.

PARÁGRAFO: También estarán sometidos los propietarios, poseedores, tenedores a cualquier título o usuarios, a las demás prohibiciones de que trata este manual y el Reglamento de Propiedad Horizontal, o las que con posterioridad ordene la Asamblea de Copropietarios o el Consejo de Administración, conforme sus funciones.

(...)

F) GENERALIDADES:

19. Está prohibido en zonas comunes o privadas, el consumo de bebidas embriagantes, alucinógenos, tabaco, cigarrillo, vapeo o similares.

(Subrayas por fuera del texto original).

Así las cosas, retomando los Artículos 34 y 88 del Reglamento de Propiedad Horizontal y el Artículo 7º del Manual de Convivencia, aquellos establecen las prohibiciones que le asisten a todos los copropietarios y las personas que utilizan los bienes privados y zonas comunes que hacen parte del Centro Comercial, en beneficio del interés general, y en concordancia con el Artículo 67 del Código de Procedimiento Penal, el cual cita que “(...) *toda persona debe denunciar a la autoridad los delitos de cuya comisión tenga conocimiento y que deban investigarse de oficio (...)*” como lo es el consumo de sustancias alucinógenas, psicoactivas o similares, y el Artículo 9º del Código Civil, que establece que el desconocimiento de la ley no sirve de excusa para evadir su cumplimiento, lo cual, abarca todas las normas imperantes en el ordenamiento jurídico colombiano, se procedió a dar cumplimiento al proceso sancionatorio y las faltas cometidas por el señor ALEXANDER PERDOMO.



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición

de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

TERCERO. ES CIERTO. Así obran en los correos electrónicos aportados por el mismo apoderado, donde en mi calidad de Asesor Jurídico del CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H., le remití a él los documentos en los cuales se sustentaba la infracción pese a que ya se le habían remitido al señor ALEXANDER PERDOMO como obra en conversaciones por el aplicativo WhatsApp, correos electrónicos y comunicaciones suscritas por el mismo actor, las cuales se anexan.

Deberá tener en cuenta el Despacho, que desde que el señor ALEXANDER PERDOMO ingresó como arrendatario al Centro Comercial, se le aclaró que el inmueble estaba sometido al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL de la copropiedad, el cual el arrendatario, se obligó a cumplir desde el momento de ingresar en tal calidad al CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H., contenido en la Escritura Pública No. 4.792 de fecha 28 de diciembre de 2009 expedida por la NOTARÍA NOVENA (9ª) DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CALI, reformado mediante Escrituras Públicas No. 3427 de fecha 06 de septiembre de 2012 otorgada en la NOTARÍA NOVENA (9ª) DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CALI y No. 4144 de fecha 06 de diciembre de 2012 otorgada en la NOTARÍA DIECIOCHO (18) DEL CÍRCULO DE CALI, actos debidamente registrados, el cual declaró conocer el demandante conforme los diversos comunicados de entrega de documentos anexos a la presente contestación.

CUARTO. NO ES CIERTO. Al abogado JULIAN ANDRES MORENO ARIZA en representación del señor ALEXANDER PERDOMO, se le aportaron todos los documentos respecto de los cuales se valoraría la conducta del infractor, únicos que serían utilizados para tal fin. Los hoy aportados con la presente contestación de data 2016 y demás, corresponden a las pruebas documentales respecto de las cuales basamos la defensa judicial por las diferentes manifestaciones erradas y amañadas tendientes a inducir en error al señor Juez de instancia.

Así, mis respuestas obran en los siguientes correos electrónicos oportunamente contestados al abogado JULIAN ANDRES MORENO ARIZA pero que por nuevamente inducir en error al Juzgado, sorprende como omitió aportarlos como pruebas y anexos:

“----- Forwarded message -----

De: **David Felipe Polo Montoya** <davidfelipepolo@gmail.com>

Date: **vie, 26 de mar. de 2021 a la(s) 00:25**

Subject: Re: SOLICITUD- PRUEBAS

To: **director@representacionesjuridicas.co** <julian@representacionesjuridicas.co>

Cc: **Nora Patricia Uribe Ortega** <gerencia@sanandresitodelsur.com>

Estimado Julián.

Le remito los documentos adicionales solicitados que también fueron recibidos en su oportunidad por el señor Alexander Perdomo, conforme acredita con la firma correspondiente. Reitero, todos los demás documentos le fueron entregados al señor Perdomo el día 18 de marzo de 2021 y remitidos nuevamente hoy 25 de marzo de 2021. Ahora bien, en caso de requerir copias, agradezco por favor así nos lo informe



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

para liquidar el valor de las expensas que deberá cancelar en la administración y entregarle nuevamente la información.

Cordialmente,

David F. Polo M.



www.polocrispino.co

----- Forwarded message -----

De: **director@representacionesjuridicas.co** <julian@representacionesjuridicas.co>

Date: **jue, 25 de mar. de 2021 a la(s) 18:56**

Subject: Re: SOLICITUD- PRUEBAS

To: David Felipe Polo Montoya <davidfelipepolo@gmail.com>

Cc: Nora Patricia Uribe Ortega <gerencia@sanandresitodelsur.com>

Cordial Saludo Sr Polo.

Por medio de la presente, adjunto el poder autenticado a través de mensaje de datos de conformidad con el decreto 806 del 2020, solicitando respetuosamente que se me allegue las pruebas solicitadas.



----- Forwarded message -----

De: **David Felipe Polo Montoya** <davidfelipepolo@gmail.com>

Date: **jue, 25 de mar. de 2021 a la(s) 17:43**

Subject: Re: SOLICITUD- PRUEBAS

To: <director@representacionesjuridicas.co>, <julian@representacionesjuridicas.co>

Cc: Nora Patricia Uribe Ortega <gerencia@sanandresitodelsur.com>

Estimado Julián.

En calidad de asesor jurídico del Centro Comercial San Andresito del Sur P.H., **agradezco por favor nos remita el poder que lo faculta para actuar en el trámite indicado en su comunicación, por tratarse de información privada.**

Ahora bien, sobre lo solicitado, indicamos que el pasado 18 y hoy 25 de marzo de 2021, le fue enviada en forma electrónica al presunto infractor la información por él



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
 de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

requerida, por lo que sugiero en caso de ser mandatario de aquel, solicitarle directamente le remita los documentos.

Quedo atento a la remisión del mandato referido y a que nos precise qué otros documentos y/o información adicional requiere.

Cordialmente,

David F. Polo M.



www.polocrispino.co

----- Forwarded message -----

De: director@representacionesjuridicas.co <julian@representacionesjuridicas.co>

Enviado el: **jueves, 25 de marzo de 2021 1:02 p. m.**

Para: Gerencia@sanandresitodelsur.com

Asunto: SOLICITUD- PRUEBAS

Cordial Saludo.

Por medio de la presente, adjunto oficio de solicitud de pruebas.

Atentamente.



(Negrillas y subrayas por fuera del texto original).

Incluso, en documentos que más adelante se aportan, se lee con claridad que siempre se le entregaron circulares de comportamiento, reglamentos internos y normas que debía acatar el actor y así obra con firma de él registrada en cada comunicado.

QUINTO. ES FALSO. El señor ALEXANDER PERDOMO siempre conoció las grabaciones de las cámaras de seguridad del Centro Comercial teniendo en cuenta que la copropiedad es monitoreada y así obra en los diferentes letreros ubicados al ingresar, pero aclaramos que el incumplimiento de la normatividad expuesta no solamente debe ser a través de pruebas fílmicas las cuales no fundamentaron la decisión del Consejo de Administración, es suficiente con observar que el señor ALEXANDER PERDOMO y su abogado JULIAN ANDRES MORENO ARIZA, firmaron con puño y letra todos y cada uno de los documentos



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

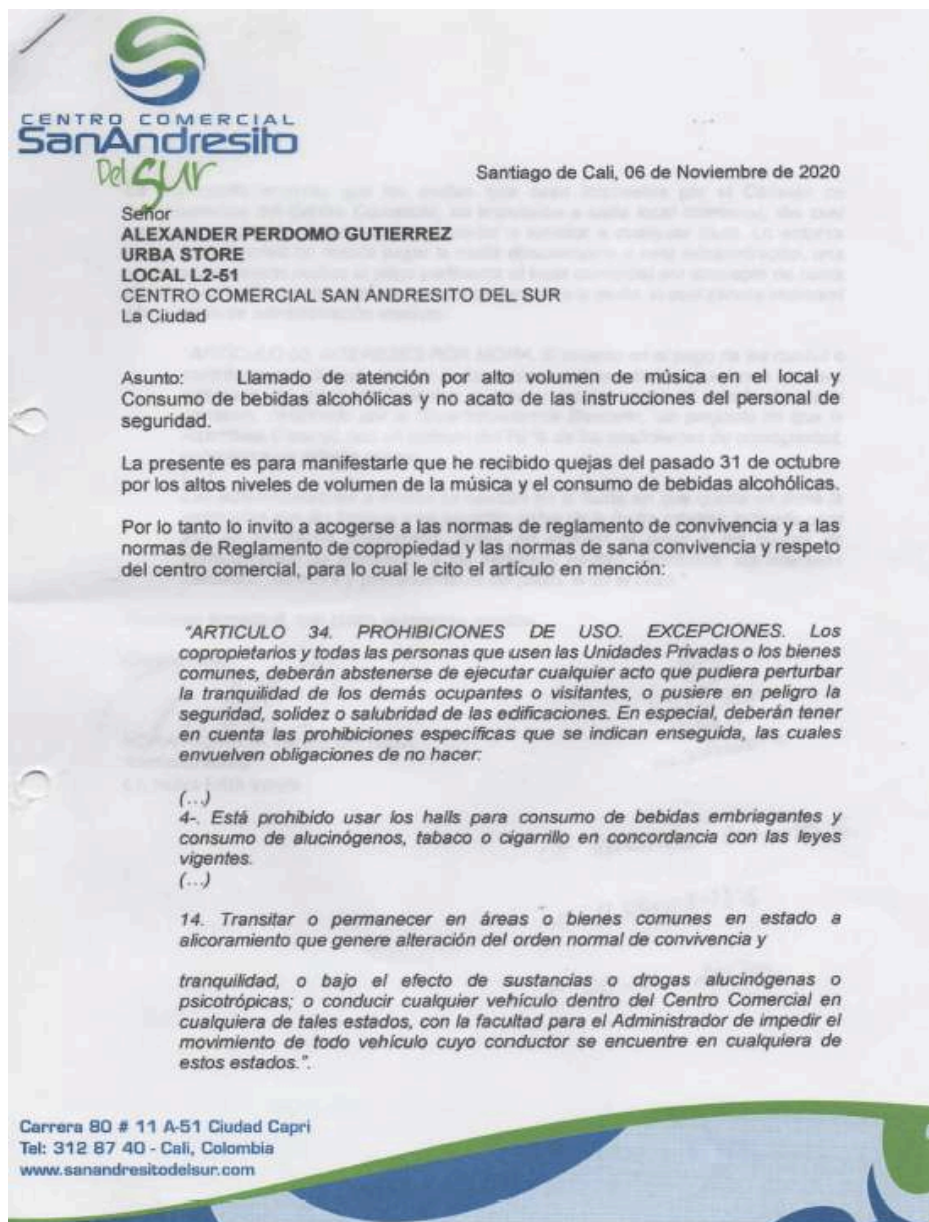
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

contravencionales que les fueron remitidos, sanciones que son reiterativas en el señor PERDOMO, aceptando la infracción.

SEXTO. ES FALSO. Conforme se mencionó en numerales anteriores, el señor ALEXANDER PERDOMO es reincidente en las faltas relacionadas con el consumo de sustancias alucinógenas, psicoactivas y similares, alto volumen de música y consumo de licor al interior del Centro Comercial, de acuerdo con los siguientes documentos por él firmados de data atrás:





www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magister en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI


Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali


CENTRO COMERCIAL
San Andresito
Del Sur

Es importante recordar que las multas que sean impuestas por el Consejo de Administración del Centro Comercial, se imputarán a cada local comercial, del cual usted es propietario, arrendatario, vendedor o tenedor a cualquier título. Lo anterior indica que, si usted no decide pagar la multa directamente a esta administración, una vez el copropietario realice el pago pertinente al local comercial por concepto de cuota de administración, se imputará de manera preferente a la multa, lo cual genera intereses por el saldo de administración insoluto.


***ARTÍCULO 60. INTERESES POR MORA.** El retardo en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea, multas e indemnizaciones causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General, con un quórum del 70 % de los coeficientes de copropiedad, establezca un interés menor.


(...)

Las indemnizaciones o multas se causan en la fecha en que quede en firme la resolución que las impone y se pagarán antes de la fecha máxima indicada para ello en la misma disposición. Antes de imputar el pago a las cuotas de administración se imputarán a los servicios, multas, sanciones, los intereses causados, de mora y posteriormente de plazo, si es el caso."

Cualquier inquietud, con gusto estaremos atentos.

Cordialmente,


NORA PATRICIA URIBE ORTEGA
Administradora
c.c. Nubia Edith Varela



Alexander Pardo G.
1141068985
06-11-2020

Carrera 80 # 11 A-51 Ciudad Capri
Tel: 312 87 40 - Cali, Colombia
www.sanandresitodelsur.com



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magister en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali


Santiago de Cali, Septiembre 9 del 2016

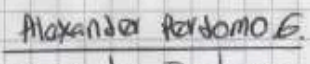
Señores
Adm. del Centro Comercial de San Andrésito del Sr.

Nosotros, Nicolás Paredes Flores identificado con el número de Cédula 1.144.193.199 de Cali y Alexander Perdomo Gutierrez identificado con el número de Cédula 1.144.068.985 de Cali, Nos comprometemos a través de esta Carta a realizar el pago quincenal durante el plazo de cinco meses por la suma de \$81.400 pesos.

Sin más por el momento nos despedimos, para constancia se firma esta Carta el día 09 de Septiembre de 2016 en la Ciudad de Cali.

Atentamente


Nicolás Paredes
Cel: 322-6549189
Dir: Av 36 Norte #40N 199


Alexander Perdomo
Cel: 3006024289
Dir: Cll 6 # 13-40.

14 SEP. 2016
RECIBIDO PARA VERIFICACIÓN
NO IMPLICA ACEPTACIÓN
DE DOCUMENTO O PAGO

① 14 sept
② 28 sept
③ 14 oct
④ 28 oct
⑤ 15 nov

29/11/16

1-64



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magister en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición

de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali



FACTURA DE VENTA				Numero : A38748				
CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO DEL SUR				Fecha : 2016-AGO-04 04:19 PM				
N. I. T. : 900348487-2								
Cliente : OSPINA MESA CAROLINA		Factura Nro. : A38748		Moneda : PESOS				
Codigo : LI-064		Nit: 43618627		O.C. Numero :				
Direccion: CALLE 64 # 36 LOCAL LI064		Ciudad: CALI		Forma de Pago: CREDITO Medio de Pago:				
Reg	Servicio	Descripcion	Cantidad	Valor Bruto	Valor Descuos.	Valor Iva.	Valor Neto.	
004	08	MULTAS POR CONVIVENCIA	1.00	888,000.00	0.00	0.00	888,000.00	
TOTAL SERVICIOS :			1.00	888,000.00	0.00	0.00	888,000.00	
[DETALLE DE VALORES]								
%	BASE	VLR IMPUESTO	%	BASE	VLR IMPUESTO	%	BASE	VLR IMPUESTO
100	0	0.00	100	0	0.00	100	0	0.00
100	0	0.00	100	0	0.00	100	0	0.00
RTE FUENTE :		0.00	RTE IVA:		0.00	RTE ICA:		0.00
[RETENCIONES]								
Tipo Retencion	Retencion	Valor Base	Tasa	Valor Retencion				
[RESUMEN DE VALORES FACTURADOS]								
Valor Docuos.		Valor Anticipos	Valor Retencion	Valor Factura				
888,000.00		0.00	0.00	888,000.00				
Total ** NO EXISTE **		0	0	0	0	0	0	
--- CONTINUA ---								



FACTURA DE VENTA						
CENTRO COMERCIAL SANANDRESITO DEL SUR				Numero : A38748		
N. I. T. : 900348487-2				Fecha : 2016-AGO-04 04:19 PM		
Cliente : OSPINA MESA CAROLINA		Factura Nro. : A38748		Moneda : PESOS		
Codigo : LI-064		Nit: 43618627		O.C. Numero :		
Direccion: CALLE 64 # 36 LOCAL LI064		Ciudad: CALI		Forma de Pago: CREDITO Medio de Pago:		
Reg	Servicio	Descripcion	Cantidad	Valor Bruto	Valor Descuos.	Valor Iva.
		Observacion: MULTA POR CONSUMO DE ALUCINOGENOS				
Autorizacion Numeracion De Facturacion 78762014723969 vigente de MAY-24-2019 hasta MAY-24-2021						
Numeracion Habilitada A331489 al A350000 Vigencia: 24 MESES						
CIUO: 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribucion o por contrata.						
ELABORADO			APROBADO		RECIBIDO	



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magister en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición

de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR
Nit 900.348.487-2

ACTA DE ACUERDO DE PAGO No 32

Entre los suscritos a saber, NORA PATRICIA URIBE Identificada con Cédula de Ciudadanía No C.C 66.821.418 de Cali, Administradora y Representante Legal del CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR – PROPIEDAD HORIZONTAL, **NICOLAS PAREDES FLORES Y ALEXANDER PERDOMO GUTIERREZ** igualmente Mayor de edad, vecino de esta ciudad, Identificado como aparece al pie de su correspondiente firma, actuando como propietario del L1-064, quien en este documento se denominará EL DEUDOR, manifiesta que han llegado al siguiente acuerdo de pago, en cuanto a la multa por comportamiento inadecuado en el centro comercial.

PRIMERA: El DEUDOR reconoce deber al CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H. una obligación por el valor de **OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS (\$888.000 M/CTE) PESOS.**

SEGUNDA El DEUDOR se obliga a pagar incondicionalmente al CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H., la siguiente suma de dinero, **OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS (\$888.000 M/CTE) PESOS.** De la siguiente manera:

No. Cuota	Fecha de pago	CARTERA	A PAGAR	SALDO CARTERA
1	14/09/16	\$888.000	\$164.000	\$724.000
2	28/09/16	\$724.000	\$162.800	\$561.200
3	14/10/16	\$561.200	\$162.800	\$398.400
4	31/10/16	\$398.400	\$162.800	\$235.600
5	15/11/16	\$235.600	\$162.800	\$72.800
6	30/11/16	\$72.800	\$72.800	0
Total			\$ 888.000	

TERCERA: El plazo de dichas cuotas serán de CINCO (5) DIAS hábiles después de la fecha en que se cita en el plan de pagos. Y deberá hacerse en el banco Av. Villas Cuenta de Ahorros 143076594 Formato Recaudo universal Ref (Numero del local).

CUARTA: De conformidad al Reglamento de Propiedad Horizontal, que el DEUDOR declara conocer y la Ley 675 de 2001, los intereses quedan congelados hasta que la asamblea lo autorice, de lo contrario serán asumidos por el deudor.

QUINTA. En el plan de pagos relacionado se hace mención a las cuotas de administración que se causen hacia futuro. Por consiguiente, el cumplimiento del presente acuerdo de pago

Carrera 80 # 11 A-51 Ciudad Capri
Tel: 312 87 40 - Cali, Colombia
www.sanandresitodelsur.com



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

no exime al DEUDOR O QUIEN FIGURE COMO PROPIETARIO INSCRITO del pago oportuno de las siguientes cuotas de administración.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de incumplimiento del pago de las cuotas ordinarias de administración causadas con posterioridad a la celebración de este acuerdo, se entiende como un incumplimiento al mismo, y por tal razón EL CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H. podrá cobrar conjuntamente la totalidad de la deuda conformada por las nuevas y posteriores cuotas de administración.

PARAGRAFO SEGUNDO: El deudor reconoce y acepta el cobro de cualquier incremento en la cuota de administración ordinaria, que para tal fin apruebe la Asamblea General de Copropietarios del Centro Comercial San Andresito del Sur.

SEXTA. En caso de incumplimiento del presente acuerdo, dentro del plazo establecido en la CLAUSULA TERCERA para cada una, o de las cuotas ordinarias causadas en el futuro y no relacionadas en este documento, la DEUDORA reconoce pagar los costos en que incurrirá el ACREEDOR para el cobro judicial, tales como notificaciones, pólizas para medidas cautelares, honorarios, entre otros.

SEPTIMA: La DEUDORA acepta recibir notificaciones en caso de proceso judicial, en cualquier de las siguientes direcciones: C.C. San Andresito del Sur Local L1-064, Carrera 80 # 11A-51, Cali, Valle Del Cauca, o en [Haga clic aquí para escribir texto.](#)

OCTAVA: Este acuerdo de pago regirá hasta que las cuotas adeudadas queden canceladas en su totalidad.

Para constancia de lo anterior se firma en Santiago de Cali a **15 días** del mes de **Septiembre** de 2016.

NICOLAS PAREDES FLORES
C.C.1.144.197.197 de Cali
Deudor *Nicolas Paredes*

[Firma]
NORA PATRICIA URIBE
C.C 66.821.418
Administradora

Alexander Perdomo G.
ALEXANDER PERDOMO GUTIERREZ
C.C.1.144.068.985 de Cali
Deudor

Carrera 80 No 11*51 Cali

Carrera 80 # 11 A-51 Ciudad Capri
Tel: 312 87 40 - Cali, Colombia
www.sanandresitodelsur.com




www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

Si a lo que se refiere el abogado JULIAN ANDRES MORENO ARIZA es que la empresa de SEGURIDAD NÁPOLES LTDA. se equivocó por mencionar que era la “segunda vez” cuando debió decir que eran muchas más, es cierto, aceptamos el error en ese sentido y bajo ese entendido de verdad, pero se debe aclarar que el COMPARENDO SE SEGURIDAD No. 029 de fecha 18 de marzo de 2021 sólo permite indicar como falta hasta una segunda vez.

Nuevamente sorprende como ahora, bajo la gravedad de juramento, el abogado JULIAN ANDRES MORENO ARIZA y el señor ALEXANDER PERDOMO olvidaran los documentos por éste último suscritos, situación que no debe pasar inadvertida por el Despacho y deberá compulsar las copias a las entidades competentes.

SÉPTIMO. NO ES CIERTO. Si bien es verdad que la copropiedad siempre cumple con garantías como el debido proceso, derecho de defensa y contradicción, se debe tener en cuenta que el CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H. no solamente cuenta con el Reglamento de Propiedad Horizontal registrado en todos los bienes inmuebles, sino que también cuenta con un Manual de Convivencia, las directrices impartidas por la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración y el incumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la actividad de los copropietarios y locatarios a cualquier título, como por ejemplo normas de orden público como el Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016 y sus modificaciones), entre otras, normatividad que conoce el señor ALEXANDER PERDOMO conforme obra en las diferentes circulares remitidas por la Administración de la copropiedad y la aceptación registrada con la firma de aquel en cada una, así:



N° LOCAL	NOMBRE DEL LOCAL	ARRENDATARIO	FIRMA	CEDULA	FECHA
L2-48	Boombox	Juan José Gutierrez	Juan Carlos Botero		06/02
L2-50	Maletas	luis antonio gomez	Alexander Perdomo		06/02
L2-51	Urban Store	Alexander Perdomo Gutierrez	Alex Perdomo		06/02
L2-53	Clovek Store	Andres Tello	Andres Tello		06/02
L2-54	Cel Tecmi im	Carlos Rivera	Carlos Rivera		06/02
L2-55	Iplus Service	Angela Maria Jimenez / Juan Sebastian Ramos	Angela Maria Jimenez		06/02
L3-01	fundacion juan manuel collazos	Juan Manuel Collazos	Juan Manuel Collazos		06/02
L3-02	fundacion juan manuel collazos	Juan Manuel Collazos	Juan Manuel Collazos		06/02
L3-04	BRG	Samuel Gallardo/Ezequiel Delgado	Samuel Gallardo		06/02
L3-05	Copercar	Andrea Hurtatis	Andrea Hurtatis		06/02
L3-06	bodega de calzado	Carlos Alberto Pabon	Carlos Alberto Pabon		06/02
L3-07	Draco Drinks SAS	Lilian Monroy	Lilian Monroy		06/02
L3-08	Draco Drinks SAS	Lilian Monroy	Lilian Monroy		06/02
L2-52	Am y m store	monica camacho	Nico		06/02



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI


Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali


Nit. 900.348.487-2

Santiago de Cali, 02 de septiembre de 2021

Señores:
COPROPIETARIOS, CONCESIONARIOS, LOCATARIOS Y/O ARRENDATARIOS
CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H.
La Ciudad

Referencia: **Reiteración sobre prohibición de nuevas divisiones de unidades privadas e invasión de zonas comunes que entorpecen la libre circulación de los visitantes**

Cordial saludo,

Recordamos que en la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios celebrada el 27 de marzo de 2019, se instruyó a la Administración y al Consejo de Administración del Centro Comercial para **NO permitir la invasión de zonas comunes ni la construcción o habilitación de divisiones**, lo cual, comprende la prohibición de utilizar los dinteles de los locales comerciales para afectar su estructura y promocionar mercancía o efectuar adecuaciones en las paredes, losas, puertas o cualquier modificación que afecte la estructura original y estética de las zonas comunes y privadas de cada local comercial.

Insistimos, las vitrinas deben encajar de manera perfecta y uniforme en la puerta o ventada lateral (riel de la reja) y no está permitido las vitrinas externas, góndolas, mercancía, sillas, maletas, juguetes y demás elementos por fuera de la zona privada de cada local comercial. Instrucción que ya se ha indicado por parte de la Administración en otras oportunidades ya que las zonas comunes, dinteles, pasillos, corredores, parqueaderos o similares NO son extensión de locales o burbujas para el desarrollo de actividades particulares o comerciales y no deben obstaculizarse debido a que además del uso normal, son corredores para tránsito en situaciones de emergencia, situación expresamente prohibida en el Manual de Convivencia, Manual de Vitrinismo y en los Numerales 1º, 2º y 3º del Artículo 34, los Numerales 5º y 13 del Literal b) del Artículo 88 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial.

Así las cosas, solicitamos que en forma **INMEDIATA** se proceda con el ajuste de las unidades privadas que a la fecha se encuentran invadiendo zonas comunes incluida la modificación o alteración de los dinteles, estructura que deberán ajustar nuevamente a su originalidad. En caso de cualquier requerimiento o sanción a la que se vea expuesta el Centro Comercial efectuada por parte de las autoridades competentes, será exclusivamente responsabilidad de cada copropietario, arrendatario o locatario.

Carrera 80 No. 11A - 51 Ciudad Caprí • Teléfono: (57-2) 312 87 40
Cali - Colombia • www.sanandresitodelsur.com



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali



Santiago de Cali, septiembre 2.021

San Andresito
del Sur
P.H.

Señoras
COPROPIETARIOS, CONCESIONARIOS, LOCATARIOS Y/O ARRENDATARIOS
CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H.
La Ciudad

CIRCULAR INFORMATIVA - NORMAS OBLIGATORIAS EN LA COPROPIEDAD

Con el fin de unificar criterios de funcionamiento, les recordamos algunas normas previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia y Manual de Vitrinismo, registrado en cada una de las unidades privadas y aprobados a través de las diferentes Asambleas Generales Ordinarias de Copropietarios, normas que son de imperativo cumplimiento, así:

- **USO DEL TAPABOCAS Y PROTOCOLO DE BIOSEGURIDAD:** Recordamos portar y usar correctamente y en forma obligatoria el tapabocas dentro del Centro Comercial. A su vez, mantener el distanciamiento de dos (2) metros entre personas y realizar lavado de manos con jabón y alcohol glicinado por lo menos cada tres (3) horas. El incumplimiento del uso permanente del tapabocas, además de perjudicar la salud de todos, genera multas sucesivas por valor de \$50.000,00, además de las que correspondan por el incumplimiento del Protocolo de Bioseguridad del Centro Comercial.
- **INVASION ZONAS COMUNES-REVISION DE TAMAÑO DE VITRINAS:** Recordamos que en la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios celebrada el 27 de marzo de 2019, se instruyó a la Administración y al Consejo de Administración para NO permitir la invasión de zonas comunes ni la construcción de divisiones, lo cual, comprende la prohibición de utilizar los dinteles para instalación de publicidad y promocionar mercancía o efectuar adecuaciones en las paredes o losas. Verifique el tamaño de vitrinas, alfileres y demás elementos para que no sobrepasen de su local conservando las áreas desahogado. El área para utilizar es al interior de cada dintel metálico de la reja y no debe sobresalir al pasillo. No está permitido utilizar las zonas comunes para ubicar juguetes, maletas, ropa, motos, estanterías, canastas, maniqués, sillas y demás elementos. La división y área ocupada por cada unidad privada se debe circunscribir a los linderos descritos en el título de adquisición (escritura pública) y NO a la franja café, negra o línea de la fachada obrante en la losa o piso del Centro Comercial, pasillos que deben estar libre de obstáculos por situaciones de emergencia, evacuaciones, circulación de usuarios en general.

Recordamos a su vez, que está prohibido la desviación o scaparamiento de clientes, comercio y competencia desleal, es decir, los llamados patinadores o voceadores al interior del Centro Comercial y tampoco se permite el ingreso de vendedores externos en virtud de la protección que nos asiste de nuestros comerciantes como entidad privada.

- **TENDENCIA DE MASCOTAS DENTRO DE LOS LOCALES:** Los locatarios y usuarios que ingresen mascotas al Centro Comercial deben cumplir con lo establecido en el Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) y disposiciones complementarias. Las mascotas deben ser conducidas por un adulto con su correspondiente correa y bozal, no podrán dejarse sueltas en zonas comunes o privadas en ninguna circunstancia, además deben estar vacunadas, por lo que la Administración podrá solicitar copia del carné de vacunas y sus respectivas actualizaciones. Los locatarios y usuarios tenedores de mascotas deben cumplir con normas de higiene y recoger en una bolsa plástica y depositar en recipientes de basura los excrementos que se produzcan dentro y fuera del Centro Comercial. No se podrán utilizar las zonas comunes para que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente o agresión física, el locatario o usuario tenedor es el responsable ante el Centro Comercial y terceros afectados. Las mascotas no deben permanecer dentro de los locales comerciales, su estadía es temporal.
- **PROHIBICION INGRESO DE ALIMENTOS Y VENTA POR PARTE DE LOCATARIOS:** Esta prohibida la compra, venta, fomento e ingreso de alimentos ofrecidos por personas naturales o jurídicas externas al Centro Comercial, sean de carácter formal o informal, que no estén autorizadas o no cuenten con previa aprobación del Consejo de Administración. A su vez, está prohibido el ingreso de terceros ajenos al Centro Comercial que se dedican a la promoción, comercialización y venta de alimentos o la actividad similar ejercida por los mismos comerciantes que hacen parte del Centro Comercial y que no están autorizados para dichas actividades. Los únicos locales autorizados para tal fin están previamente identificados en la composición comercial interna del centro comercial, ubicados en la piazoleta de comidas.
- **PROHIBICION JUEGOS DE AZAR:** Al interior del Centro Comercial no se permite la participación, fomento o cualquier actividad relacionada con juegos de azar, rifas, cadenas o similares. Cuando se trate de promocionar venta de servicios o implementar la publicidad del Centro Comercial y se requiere temporalmente un sitio para su exposición comercial, corresponderá al Consejo de Administración expedir el correspondiente permiso.
- **PROHIBICIÓN DE MANIPULACIÓN DE ARMAS:** De acuerdo con los Artículos 34, Parágrafo 2º Numeral 6 del Literal a), el Numeral 2 del Literal b) y el Parágrafo del Artículo 88, los Artículos 89, 90 y 93 del Reglamento de Propiedad Horizontal, el Numeral 6º y Parágrafo del Literal A) y el Numeral 19 del Literal F) del Artículo 7º del Manual de Convivencia, está



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali



prohibido manipular, usar y accionar un arma de fuego, traumática o similar al interior del Centro Comercial, lo cual, atenta la salud y bienestar de los locatarios y visitantes del Centro Comercial.

- **PROHIBICIONES CONSUMO DE BEBIDAS EMBRIAGANTES, ALTOS VOLUMENES, ALUCINÓGENOS, CIGARRILLOS, VAPEO O SIMILARES:** Está prohibido usar los halls, terrazas y balcones para consumo de bebidas embriagantes y consumo de alucinógenos, tabaco, sustancias psicoactivas, vapo o cigarrillo en concordancia con las leyes vigentes. Recordamos, además, que la normatividad interna, especialmente el Reglamento de Propiedad Horizontal establece como faltas a la convivencia “perturbar la tranquilidad de los ocupantes del Centro Comercial, con bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión. Los locales donde se utilice música, video, o cualquier forma de expresión sonora, deberán hacerlo en armonía y sin perturbar a sus vecinos colindantes o del sector, en especial en las plazas internas, siendo que debe permitirse la normal funcionalidad entre ellos.”
- A su vez está prohibido la circulación en patines o patinetas por dichas zonas.
- **CUMPLIMIENTO DE HORARIO:** Recordamos que se debe cumplir obligatoriamente el horario establecido del cierre del Centro Comercial a las 7:30 p.m., es efectuar la verificación de desocupación por parte de todos a las 8:20 p.m., para realizar el cierre e instalación de alarmas a las 8:30 p.m. y los domingos y festivos la desocupación se debe efectuar a las 5:00 p.m. para realizar el cierre a 5:30 p.m. Evitar demoras que generen atrasos a la hora del cierre.
- **PROHIBICIÓN DE ALTERCADOS ENTRE LOCATARIOS Y CLIENTES:** Es obligatorio mantener un comportamiento ejemplar y adecuado tanto al interior como exterior del Centro Comercial, evitando el fomento o participación en riñas, altercados, agresiones físicas, verbales y manifestaciones sexuales o eróticas que atenten contra la sana convivencia ya sea entre locatarios o entre locatarios y usuarios. En caso de presentarse alguna de las anteriores situaciones, será sancionado el infractor y propietario del local comercial del cual haga parte previo proceso sancionatorio y denunciada dicha actuación ante la autoridad competente.
- **ELEMENTOS DE ASEO:** Cada locatario es responsable de los elementos de aseo como trapeadores y escobas los cuales deben permanecer dentro de su respectivo local y burbuja y no en las zonas comunes.
- **INDIVISIBILIDAD DE LAS UNIDADES PRIVADAS:** De acuerdo con el Artículo 19 del Reglamento de Propiedad Horizontal, se prohíbe la división jurídica y material de cada unidad privada localizada en el interior del Centro Comercial, de tal manera que se conformen unidades separadas, en las que puedan funcionar negocios independientes que desmiembren la unidad de cada local.
- **ZONA COMÚN DE PARQUEO:** El Numeral 15 del Artículo 38 del citado reglamento, establece que no se podrá dejar vehículos en los parqueaderos de un día para otro, a excepción de los autorizados por la administración (por un caso fortuito o de fuerza mayor, con previo aviso) Los carros, motos o cualquier vehículo que no cumpla con esta medida deberán cancelar la multa establecida por la Asamblea General de Copropietarios. No está permitido la ejecución de actividades diferentes al aparcamiento de vehículos, como, por ejemplo, no se permite el polarizado de vehículos, lavado por cuenta de personal no autorizado, actividades o labores mecánicas, entre otros.
- **ADQUISICIÓN DE DERECHOS SOBRE UNIDADES PRIVADAS Y/O BIENES COMUNES:** Se debe notificar al Administrador, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la adquisición a cualquier título de un bien de dominio particular y/o de un derecho sobre un bien común de uso exclusivo, indicando su nombre, apellidos, identificación y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. Se precisa, que la Asamblea General de Copropietarios y el Consejo de Administración han dado la instrucción de no permitir el uso de algunas zonas comunes y privadas, parqueaderos o similares, como extensión de locales, burbujas o similares para el desarrollo de actividades comerciales, sin previa autorización de dichos órganos colegiados, situación expresamente prohibida en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial, de acuerdo con el Numeral 11 del Parágrafo 1º del Artículo 34 y el Artículo 88 ib. En igual sentido, se procederá al alquilar u otorgar el uso y goce de unidades privadas, informando previamente a la Administración de tal situación y cerciorándose de la idoneidad de dicho arrendatario o concesionario. Todo lo anterior, con absoluta responsabilidad del locatario que efectúa la transferencia del inmueble o renta a cualquier título del local.
- **CONTRATACIÓN:** De acuerdo con el Literal x) del Artículo 83 -Obligaciones sobre las Unidades Privadas y otras Obligaciones- del Reglamento de Propiedad Horizontal, los empleados contratados a cualquier título, deberán estar formalmente vinculados cumpliendo con la legislación laboral, esto es, ARL, Salud, Pensión y Caja de Compensación, eximiendo de toda responsabilidad a la administración de la copropiedad y al Centro Comercial, y frente a lo cual, toda situación ocurrida con ocasión de temas laborales, accidentes o reclamos será única responsabilidad del empleador. Cualquier situación que evidencie el incumplimiento de las obligaciones legales, podrá ser trasladada a la autoridad competente. Lo anterior, también aplica para la contratación a cualquier índole, de ciudadanos con nacionalidad extranjera, de conformidad con los Artículos 4º, 5º, 34, 88, 89 y el Literal o) del Artículo 135 ibidem, así como el Artículo 9º del Código Civil y el Estatuto Migratorio.



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

- **DESTINACIÓN DE UNIDADES PRIVADAS:** Conforme el Artículo 21 ibídem, las unidades privadas que conforman el Centro Comercial constituidas por los locales, sólo estarán destinadas y sólo podrán hacerse servir primordialmente para el desarrollo de actividades mercantiles o complementarias, sin perjuicio que en las etapas futuras del Centro Comercial, y conforme las autorizaciones de las autoridades correspondientes, las unidades privadas puedan estar conformadas por locales, oficinas, consultorios, depósitos y/o unidades de cualquier naturaleza. Todos los comerciantes deben tener uso del suelo, cámara de comercio vigente y RUT, la cual debe ser entregada a la administración.
- **USO ESPECÍFICO:** Las unidades privadas que conforman el centro comercial además del destino comercial a que se encuentran sujetos tendrán un uso específico y no podrán ser empleados para negocios que afecten las determinantes de exclusividad o de tratamientos especiales que se tratan en este reglamento; Los derechos de exclusividad serán determinados en este reglamento por la asamblea general de copropietarios. (subrayas propias)
- **PROCEDIMIENTO PARA EL CAMBIO DE USO ESPECÍFICO:** De acuerdo con el Artículo 23 ibídem, salvo los casos especiales previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el propietario que desee cambiar el uso específico señalado para su unidad privada en la escritura pública por la cual se le enajenó su local, deberá efectuar el siguiente trámite: 1º. Presentar al Consejo de Administración, una solicitud motivada. Si en ella se argumentan motivos económicos deberán justificarse, anexando un balance del respectivo negocio certificado por un Contador Público; 2º. El Consejo de Administración para decidir la solicitud, podrá consultar con los propietarios del mismo ramo y con los que tengan negocios similares al del nuevo tipo de negocio solicitado; 3º. El Consejo de Administración deberá presentar el proyecto a la Asamblea General de Copropietarios, siempre que haya sido aprobado con el voto favorable de las 3/4 partes de sus miembros, en caso contrario, no se presentará.
- **ADECUACIONES:** Para efectuar adecuaciones y mejoras en los locales, previamente se debe enviar a la oficina de Administración el listado del personal contratado que ingresará, el cual debe presentar al personal de seguridad, copia de aportes de certificación o planilla vigente de auto liquidación de EPS, ARL, AFP y copia de documento de identificación (cédula de ciudadanía), así como el certificado de alturas si lo requiere. Los contratistas que no cuenten con el documento de seguridad social, no podrán laborar. Los horarios para realizar trabajos son de lunes a sábado de 7:00 a.m. a 9:00 a.m. y domingos y festivos de 7:00 a.m. a 9:00 a.m. o según se acuerde y autorice por la Administración. Todo lo anterior, con absoluta responsabilidad del locatario.
- **ZONA DE COMIDAS:** La instalación de la trampa de grasas es obligatoria y su mantenimiento y limpieza debe ser como mínimo dos veces a la semana. Esta frecuencia depende del volumen de alimentos y capacidad de la trampa de grasas. También, es importante que las campanas de extracción tengan sus ductos conectados y con la capacidad que se requiere para evitar filtración de olores. El control integral de plagas debe realizarse cada mes para garantizar un cubrimiento de los espacios y permanencia sin plagas. La planta de emergencia suministra únicamente energía a las zonas comunes.
- **INSTALACIONES INTERNAS:** Se recomienda no dejar elementos en los pisos del Centro Comercial (cajas, mercancía, entre otros) debido a que, por factores externos y condiciones climáticas de la región, se pueden presentar estancamientos de aguas lluvias. A su vez, se sugiere no efectuar modificaciones adicionales al actual sistema eléctrico, revisar periódicamente los breaker y sistema de energía eléctrica en general de cada unidad, no dejar encendidas veladoras o cualquier elemento que pueda generar daños.
- **MUDANZAS:** Conforme el Artículo 26 ibídem, para proceder a ocupar o desocupar una unidad privada, debe mediar solicitud del propietario al Administrador, a la cual, se debe acompañar siempre la paz y salvo de cuentas con la administración de que trate el Numeral 13 del Artículo 51 de la Ley 675 de 2001. La solicitud debe contar con aprobación de la Administración. Las autorizaciones se solicitan en horario y días hábiles, en la oficina de la Administración.
- **ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN:** Se debe mantener actualizado el nombre del propietario (adjuntando copia del certificado de tradición y libertad vigente), arrendatario o de quien represente sus derechos, indicando sus respectivos documentos de identidad, direcciones físicas y electrónicas, teléfonos y a quién dirigirse en caso de emergencia, o sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de la unidad privada.
- **GAS:** Se debe realizar la solicitud a Gases de Occidente o empresa prestadora del servicio para la instalación de la acometida y no es permitido el uso de pipas de gas. Así, conforme el Numeral 10º del Artículo 30 ibídem, son zonas comunes las instalaciones generales de gas desde el punto de conexión a las redes de la empresa de gas hasta la entrada de cada unidad privada que tuviere el servicio. A su vez, cada unidad privada que por el objeto destinado a ella pretenda hacer uso de sistemas de gas, deberá tramitar los permisos, registro y matrícula específica a su costo y responsabilidad ante la empresa que ha generado el sistema de suministro para el Centro Comercial, previa aprobación del Consejo de Administración.
- **AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA:** De acuerdo con los Artículos 30, 67, 102 y 126 ibídem, se recomienda un uso razonable de los servicios públicos respecto de los cuales es único titular el Centro Comercial, esto es, agua y energía eléctrica. A su



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magister en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali



vez, teniendo en cuenta que es el Centro Comercial quien cancela por adelantado la totalidad del valor facturado por la empresa de servicios públicos correspondiente y posteriormente cobra dicho valor proporcionalmente a los locatarios, es obligación pagar en forma oportuna lo facturado por la Administración. Está prohibido utilizar el servicio público de agua y energía eléctrica de las zonas comunes para usos comerciales o personales no autorizados.

- **MULTAS:** La imposición de una multa en firme cualquiera sea su naturaleza, conforme el Artículo 94 ib., dará lugar a la publicación del infractor en lugares de amplia circulación del Centro Comercial con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, también, la imposición de multas pecuniarias sucesivas mientras persista el incumplimiento y la posible restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales. Las multas que sean impuestas por el Consejo de Administración del Centro Comercial se imputarán al local comercial o unidad privada. Lo anterior indica que, si la persona infractora no decide pagar la multa directamente a la Administración, una vez el copropietario, dueño o tercero realice el pago pertinente de la unidad privada por concepto de cuota de administración, dicho pago se imputará de manera preferente a la multa, lo cual, genera intereses por el saldo de administración insóluto, todo de acuerdo con el Artículo 60 del citado Reglamento.
- **ASISTENCIA A ASAMBLEAS:** La asistencia y participación en las Asambleas Generales de Copropietarios, sean de carácter ordinario o extraordinario y desde el inicio hasta su finalización, es de obligatorio cumplimiento conforme lo señala el Literal k) del Parágrafo del Artículo 83 ib., y en el evento de no asistir, es causal de imposición de multa de carácter pecuniario. Se recuerda que quien detente la representación del bien inmueble y por causas de fuerza mayor no pueda asistir a dichas Asambleas, cuenta con la opción de otorgar poder especial a un tercero mediante documento privado, quien se encargará de su representación conforme lo establece el Artículo 112 ib., evitando así las consecuencias pecuniarias por inasistencia.

Atentamente,

ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H.



CENTRO COMERCIAL
San Andresito
del Sur

Santiago de Cali, 26 de Noviembre 2020

SEÑORES
URBAN STORE
ARRENDATARIO
ALEXANDER PERDOMO
LOCAL L2-51

Presente.

Estimados señores:

Reciba un atento saludo de parte de la Administración del Centro Comercial San Andresito del sur dándole la más cordial bienvenida esperando que en este centro comercial se realicen las expectativas deseadas en su nuevo negocio comercial.

Para que sus actividades se desarrollen con el mayor éxito posible, le informamos lo siguiente:

- 1.- Para contactar a la administración puede llamar al teléfono 3126740 o al celular 3168764193 y en el correo electrónico asistenteadmon@sanandresitodelsur.com o s.c.sanandresitodelsur.com
- 2.- El horario de atención de oficina de administración es de 9:00 am a 12:30 pm y de 2:00 pm a 6:00 pm de lunes a viernes y el sábado de 9:00 am a 1:00 pm y el horario del centro comercial es de lunes a sábado de 10:00 am a 8:00 pm y domingos y festivos de 10:00 am a 6:00 pm.
- 3.- las adecuación que se realizan dentro del los locales deben ser autorizadas un día antes informándonos nombre, cédula y seguridad social de las personas a laborar.
- 4.- la Publicidad y los volantes e imágenes de su local que desee que sean promocionadas en las redes sociales puede enviarlas al correo gerencia@sanandresitodelsur.com.
- 5.- le recordamos que al estar dentro de la copropiedad usted se debe acoger a las normas estipuladas en el reglamento, la cual si tiene alguna duda pueda acudir a la oficina de administración.

Agradeciendo su atención a la presente, se despide.

Atentamente,

NORA PATRICIA URIBE
Administradora

26-11-20

Carrera 80 # 11 A-51 Ciudad Capri
Tel: 312 67 40 - Cali, Colombia
www.sanandresitodelsur.com



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

Importante: Para tener en cuenta

Cordial Saludo,

Hoy tuvimos visita de la Secretaría de Gestión del Riesgo de la Alcaldía de Cali y nos informaron que algunos locales no están cumpliendo con las normas básicas de funcionamiento. Por lo tanto, les adjunto nuevamente las instrucciones para que realicen el trámite. En los próximos días las entidades gubernamentales las podrán requerir.

1. **Cámara de Comercio:** Se debe registrar el establecimiento con el que se va operar en el Centro Comercial con dirección y actividad comercial a la calle 8 # 3 -14.
2. **Rut:** Según el régimen de su local con el número de su matrícula, realizarlo en la DIAN o por Internet a la página www.dian.gov.co, en asignar citas.
3. **Resolución de Facturación:** Se hace de manera personal con la cámara de comercio del establecimiento y se diligencia el formato, debe ir el representante legal. Según su régimen Simplificado o Común o dirigirse a la página de la Dian al portal de transacciones.
4. **Uso de Suelo:** Dirigirse al Cam en el Piso noveno o de manera virtual <https://planeacion.cali.gov.co/> se debe llevar copia del Predial, carta de autorización del centro comercial (documentos entregados en la administración del Centro Comercial), copia de la cedula del representante legal, cámara de comercio y llevar formato diligenciado, (formulario "Solicitud concepto de viabilidad de uso de suelo"). Este trámite es gratuito pero obligatorio.
5. **Concepto Sanitario:** de manera personal en el Barrio el Lido Calle 1 No 50 – 51, Tel. 5520931. Llevar cámara de comercio y Uso del Suelo. Este trámite es gratuito pero obligatorio o podrá dirigirse a la página de la Alcaldía en certificado sanitario para llenar el formulario.
6. **Sayco y Acimpro:** En la oficina de Sayco y se lleva el uso de suelo y el certificado de cámara de comercio, dan un recibo y se paga en el Banco de Av. Villas o Davivienda (el valor a cancelar depende de su actividad económica y su estrato socio – económico), independiente que su local utilice música, deben realizar el trámite para que le expidan la paz y salvo sin ningún costo. Dirección Avenida 5 Norte No 19 N -04 Edificio Donatelo Oficina 301 Barrio Versailles, Tel. 6601090.
7. **Certificado de Seguridad:** Se acerca a cuerpo de bomberos voluntarios de la avenida de las Américas 20N # 2N -20 o ventanilla de recaudo N 9 del CAM y se solicita una visita, la cámara de comercio, Rut y se pagan \$50.000 mil pesos por visita. Tel. 8821252. Los extintores sugeridos para los locales comerciales 10 libras tipo ABC y en comidas Extintor Dióxido de carbono CO2 de 10 libras.
8. **Industria y Comercio:** Se inscribe y piden el certificado de uso de suelo, esto se hace ante el Cam donde esta Hacienda Pública o en la página www.cali.gov.co, llenando el formulario y el pago.
9. **Fumigación:** Se recomienda que los locales de alimentos realicen esta actividad cada mes y los locales comercial tres veces al año, para garantizar el control de plagas.
10. Todos los locales con procesos alimenticios deben tener instalado después de su lavaplatos, una trampa de grasas, resolución 631 de 2015 y decreto 3930 de 2010 y campana extractora. Contar con carnet de Manipulación de Alimentos.

La Administración



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

Señores
COPROPIETARIOS, CONCESIONARIOS, LOCATARIOS Y/O ARRENDATARIOS
CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H.
La Ciudad



CIRCULAR INFORMATIVA - NORMAS OBLIGATORIAS EN LA COPROPIEDAD

Con el fin de unificar criterios de funcionamiento, les recordamos algunas normas previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia y Manual de Vitrinismo, registrado en cada una de las unidades privadas y aprobados a través de las diferentes Asambleas Generales Ordinarias de Copropietarios, normas que son de imperativo cumplimiento, así:

• **USO DEL TAPABOCAS Y PROTOCOLO DE BIOSEGURIDAD:** Recordamos portar y usar correctamente y en forma obligatoria el tapabocas dentro del Centro Comercial. A su vez, mantener el distanciamiento de dos (2) metros entre personas y realizar lavado de manos con jabón y alcohol glicerinado por lo menos cada tres (3) horas. El incumplimiento del uso permanente del tapabocas, además de perjudicar la salud de todos, genera multas sucesivas por valor de \$50.000,00, además de las que correspondan por el incumplimiento del Protocolo de Bioseguridad del Centro Comercial.

• **INVASION ZONAS COMUNES-REVISION DE TAMAÑO DE VITRINAS:** Recordamos que en la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios celebrada el 27 de marzo de 2019, se instruyó a la Administración y al Consejo de Administración para NO permitir la invasión de zonas comunes ni la construcción de divisiones, lo cual, comprende la prohibición de utilizar los dinteles para instalación de publicidad y promocionar mercancía o efectuar adecuaciones en las paredes o losas. Verifique el tamaño de vitrinas, alturas y demás elementos para que no sobresalgan de su local conservando las áreas despejadas. El área para utilizar es al interior de cada dintel metálico de la reja y no debe sobresalir al pasillo. No está permitido utilizar las zonas comunes para ubicar juguetes, maletas, ropa, motos, estanterías, canastas, maniqués, sillas y demás elementos. La división y área ocupada por cada unidad privada se debe circunscribir a los linderos descritos en el título de adquisición (escritura pública) y NO a la franja café, negra o línea de la fachada obrante en la losa o piso del Centro Comercial, pasillos que deben estar libre de obstáculos por situaciones de emergencia, evacuaciones, circulación de usuarios en general.

Recordamos a su vez, que está prohibido la desviación o acaparamiento de clientes, comercio y competencia desleal, es decir, los llamados patinadores o voceadores al interior del Centro Comercial y tampoco se permite el ingreso de vendedores externos en virtud de la protección que nos asiste de nuestros comerciantes como entidad privada.

• **TENDENCIA DE MASCOTAS DENTRO DE LOS LOCALES:** Los locatarios y usuarios que ingresen mascotas al Centro Comercial deben cumplir con lo establecido en el Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) y disposiciones complementarias. Las mascotas deben ser conducidas por un adulto con su correspondiente correa y bozal, no podrán dejarse sueltas en zonas comunes o privadas en ninguna circunstancia, además deben estar vacunadas, por lo que la Administración podrá solicitar copia del carné de vacunas y sus respectivas actualizaciones. Los locatarios y usuarios tenedores de mascotas deben cumplir con normas de higiene y recoger en una bolsa plástica y depositar en recipientes de basura los excrementos que se produzcan dentro y fuera del Centro Comercial. No se podrán utilizar las zonas comunes para que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente o agresión física, el locatario o usuario tenedor es el responsable ante el Centro Comercial y terceros afectados. Las mascotas no deben permanecer dentro de los locales comerciales, su estadía es temporal.

• **PROHIBICION INGRESO DE ALIMENTOS Y VENTA POR PARTE DE LOCATARIOS:** Está prohibida la compra, venta, fomento e ingreso de alimentos ofrecidos por personas naturales o jurídicas externas al Centro Comercial, sean de carácter formal o informal, que no estén autorizadas o no cuenten con previa aprobación del Consejo de Administración. A su vez, está prohibido el ingreso de terceros ajenos al Centro Comercial que se dedican a la promoción, comercialización y venta de alimentos o la actividad similar ejercida por los mismos comerciantes que hacen parte del Centro Comercial y que no están autorizados para dichas actividades. Los únicos locales autorizados para tal fin están previamente identificados en la composición comercial interna del centro comercial, ubicados en la plazoleta de comidas.

• **PROHIBICION JUEGOS DE AZAR:** Al interior del Centro Comercial no se permite la participación, fomento o cualquier actividad relacionada con juegos de azar, rifas, cadenas o similares. Cuando se trate de promocionar venta de servicios o implementar la publicidad del Centro Comercial y se requiere temporalmente un sitio para su exposición comercial, corresponderá al Consejo de Administración expedir el correspondiente permiso.

• **PROHIBICIÓN DE MANIPULACIÓN DE ARMAS:** De acuerdo con los Artículos 34, Parágrafo 2º Numeral 6 del Literal a), el Numeral 2 del Literal b) y el Parágrafo del Artículo 88, los Artículos 89, 90 y 93 del Reglamento de Propiedad Horizontal, el Numeral 6º y Parágrafo del Literal A) y el Numeral 19 del Literal F) del Artículo 7º del Manual de Convivencia, está prohibido manipular, usar y accionar un arma de fuego, traumática o similar al interior del Centro Comercial, lo cual, afecta la salud y bienestar de los locatarios y visitantes del Centro Comercial.

• **PROHIBICIONES CONSUMO DE BEBIDAS EMBRIAGANTES, ALTOS VOLUMENES, ALUCINÓGENOS, CIGARRILLOS, VAPEO O SIMILARES:** Está prohibido usar los halls, terraza y balcones para consumo de bebidas embriagantes y consumo de alucinógenos, tabaco, sustancias psicoactivas, vapeo o cigarrillo en concordancia con las leyes vigentes. Recordamos, además, que la normatividad interna, especialmente el Reglamento de Propiedad Horizontal establece como faltas a la convivencia "perturbar la tranquilidad de los ocupantes del Centro Comercial, con bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión. Los locales donde se utilice



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

música, video, o cualquier forma de expresión sonora, deberán hacerlo en armonía y sin perturbar a sus vecinos colindantes o del sector, en especial en las plazas internas, siendo que debe permitirse la normal funcionalidad entre ellos."

- A su vez está prohibido la circulación en patines o patinetas por dichas zonas.
- **CUMPLIMIENTO DE HORARIO:** Recordamos que se debe cumplir obligatoriamente el horario establecido del cierre del Centro Comercial a las 7:30 p.m., es efectuar la verificación de desocupación por parte de todos a las 8:20 p.m. para realizar el cierre e instalación de alarmas a las 8:30 p.m. y los domingos y festivos la desocupación se debe efectuar a las 5:00 p.m. para realizar el cierre a 5:30 p.m. Evitar demoras que generen atrasos a la hora del cierre.
- **PROHIBICIÓN DE ALTERCADOS ENTRE LOCATARIOS Y CLIENTES:** Es obligatorio mantener un comportamiento ejemplar y adecuado tanto al interior como exterior del Centro Comercial, evitando el fomento o participación en riñas, altercados, agresiones físicas, verbales y manifestaciones sexuales o eróticas que atenten contra la sana convivencia ya sea entre locatarios o entre locatarios y usuarios. En caso de presentarse alguna de las anteriores situaciones, será sancionado el infractor y propietario del local comercial del cual haga parte previo proceso sancionatorio y denunciada dicha actuación ante la autoridad competente.
- **ELEMENTOS DE ASEO:** Cada locatario es responsable de los elementos de aseo como trapeadores y escobas los cuales deben permanecer dentro de su respectivo local y burbuja y no en las zonas comunes.
- **INDIVISIBILIDAD DE LAS UNIDADES PRIVADAS:** De acuerdo con el Artículo 19 del Reglamento de Propiedad Horizontal, se prohíbe la división jurídica y material de cada unidad privada localizada en el interior del Centro Comercial, de tal manera que se conformen unidades separadas, en las que puedan funcionar negocios independientes que desmiembren la unidad de cada local.
- **ZONA COMÚN DE PARQUEO:** El Numeral 15 del Artículo 38 del citado reglamento, establece que no se podrá dejar vehículos en los parqueaderos de un día para otro, a excepción de los autorizados por la administración (por un caso fortuito o de fuerza mayor, con previo aviso). Los carros, motos o cualquier vehículo que no cumpla con esta medida deberán cancelar la multa establecida por la Asamblea General de Copropietarios. No está permitido la ejecución de actividades diferentes al aparcamiento de vehículos, como, por ejemplo, no se permite el polarizado de vehículos, lavado por cuenta de personal no autorizado, actividades o labores mecánicas, entre otros.
- **ADQUISICIÓN DE DERECHOS SOBRE UNIDADES PRIVADAS Y/O BIENES COMUNES:** Se debe notificar al Administrador, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la adquisición a cualquier título de un bien de dominio particular y/o de un derecho sobre un bien común de uso exclusivo, indicando su nombre, apellidos, identificación y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. Se precisa, que la Asamblea General de Copropietarios y el Consejo de Administración han dado la instrucción de no permitir el uso de algunas zonas comunes y privadas, parqueaderos o similares, como extensión de locales, burbujas o similares para el desarrollo de actividades comerciales, sin previa autorización de dichos órganos colegiados, situación expresamente prohibida en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial, de acuerdo con el Numeral 11 del Parágrafo 1º del Artículo 34 y el Artículo 88 ib. En igual sentido, se procederá al alquilar u otorgar el uso y goce de unidades privadas, informando previamente a la Administración de tal situación y cerciorándose de la idoneidad de dicho arrendatario o concesionario. Todo lo anterior, con absoluta responsabilidad del locatario que efectúa la transferencia del inmueble o renta a cualquier título del local.
- **CONTRATACIÓN:** De acuerdo con el Literal x) del Artículo 83 -Obligaciones sobre las Unidades Privadas y otras Obligaciones- del Reglamento de Propiedad Horizontal, los empleados contratados a cualquier título, deberán estar formalmente vinculados cumpliendo con la legislación laboral, esto es, ARL, Salud, Pensión y Caja de Compensación, eximiendo de toda responsabilidad a la administración de la copropiedad y al Centro Comercial, y frente a lo cual, toda situación ocurrida con ocasión de temas laborales, accidentes o reclamos será única responsabilidad del empleador. Cualquier situación que evidencie el incumplimiento de las obligaciones legales, podrá ser trasladada a la autoridad competente. Lo anterior, también aplica para la contratación a cualquier índole, de ciudadanos con nacionalidad extranjera, de conformidad con los Artículos 4º, 5º, 34, 88, 89 y el Literal o) del Artículo 135 ibidem, así como el Artículo 9º del Código Civil y el Estatuto Migratorio.
- **DESTINACIÓN DE UNIDADES PRIVADAS:** Conforme el Artículo 21 ibidem, las unidades privadas que conforman el Centro Comercial constituidas por los locales, sólo estarán destinadas y sólo podrán hacerse servir primordialmente para el desarrollo de actividades mercantiles o complementarias, sin perjuicio que en las etapas futuras del Centro Comercial, y conforme las autorizaciones de las autoridades correspondientes, las unidades privadas puedan estar conformadas por locales, oficinas, consultorios, depósitos y/o unidades de cualquier naturaleza. Todos los comerciantes deben tener uso del suelo, cámara de comercio vigente y Rut, la cual debe ser entregada a la administración.
- **USO ESPECÍFICO:** Las unidades privadas que conforman el centro comercial además del destino comercial a que se encuentran sujetos tendrán un uso específico y no podrán ser empleados para negocios que afecten las determinantes de exclusividad o de tratamientos especiales que se tratan en este reglamento; Los derechos de exclusividad serán determinados en este reglamento por la asamblea general de copropietarios." (subrayas propias)
- **PROCEDIMIENTO PARA EL CAMBIO DE USO ESPECÍFICO:** De acuerdo con el Artículo 23 ib., salvo los casos especiales previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el propietario que desee cambiar el uso específico señalado para su unidad privada en la escritura pública por la cual se le enajenó su local, deberá efectuar el siguiente trámite: 1º. Presentar al Consejo de Administración, una solicitud motivada. Si en ella se argumentan motivos económicos deberán justificarse, anexando un balance del respectivo negocio certificado por un Contador Público; 2º. El Consejo de Administración para decidir la solicitud, podrá consultar con los propietarios del mismo ramo y con los que tengan negocios similares al del nuevo tipo de negocio solicitado; 3º. El Consejo de Administración deberá presentar el



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

proyecto a la Asamblea General de Copropietarios, siempre que haya sido aprobado con el voto favorable de las 3/4 partes de sus miembros, en caso contrario, no se presentará.

- **ADECUACIONES:** Para efectuar adecuaciones y mejoras en los locales, previamente se debe enviar a la oficina de Administración, el listado del personal contratado que ingresará, el cual debe presentar al personal de seguridad, copia de aportes de certificación o planilla vigente de auto liquidación de EPS, ARL, AFP y copia de documento de identificación (cédula de ciudadanía), así como el certificado de eituras si lo requiere. Los contratistas que no cuenten con el documento de seguridad social, no podrán laborar. Los horarios para realizar trabajos son de lunes a sábado de 7:00 a.m. a 9:00 a.m. y domingos y festivos de 7:00 a.m. a 9:00 a.m. o según se acuerde y autorice por la Administración. Todo lo anterior, con absoluta responsabilidad del locatario.

- **ZONA DE COMIDAS:** La instalación de la trampa de grasas es obligatoria y su mantenimiento y limpieza debe ser como mínimo dos veces a la semana. Esta frecuencia depende del volumen de alimentos y capacidad de la trampa de grasas. También, es importante que las campanas de extracción tengan sus ductos conectados y con la capacidad que se requiere para evitar filtración de olores. El control integral de plagas debe realizarse cada mes para garantizar un cubrimiento de los espacios y permanencia sin plagas. La planta de emergencia suministra únicamente energía a las zonas comunes.

- **INSTALACIONES INTERNAS:** Se recomienda no dejar elementos en los pisos del Centro Comercial (cajas, mercancía, entre otros) debido a que, por factores externos y condiciones climáticas de la región, se pueden presentar estancamientos de aguas lluvias. A su vez, se sugiere no efectuar modificaciones adicionales al actual sistema eléctrico, revisar periódicamente los breaker y sistema de energía eléctrica en general de cada unidad, no dejar encendidas veladoras o cualquier elemento que pueda generar daños.

- **MUDANZAS:** Conforme el Artículo 26 ibidem, para proceder a ocupar o desocupar una unidad privada, debe mediar solicitud del propietario al Administrador, a la cual, se debe acompañar siempre la paz y salvo de cuentas con la administración de que trata el Numeral 13 del Artículo 51 de la Ley 675 de 2001. La solicitud debe contar con aprobación de la Administración. Las autorizaciones se solicitan en horario y días hábiles, en la oficina de la Administración.

- **ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN:** Se debe mantener actualizado el nombre del propietario (adjuntando copia del certificado de tradición y libertad vigente), arrendatario o de quien represente sus derechos, indicando sus respectivos documentos de identidad, direcciones físicas y electrónicas, teléfonos y a quién dirigirse en caso de emergencia, o sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de la unidad privada.

- **GAS:** Se debe realizar la solicitud a Gases de Occidente o empresa prestadora del servicio para la instalación de la acometida y no es permitido el uso de pipas de gas. Así, conforme el Numeral 10º del Artículo 30 ib, son zonas comunes las instalaciones generales de gas desde el punto de conexión a las redes de la empresa de gas hasta la entrada de cada unidad privada que tuviera el servicio. A su vez, cada unidad privada que por el objeto destinado a ella pretenda hacer uso de sistemas de gas, deberá tramitar los permisos, registro y matrícula específica a su costo y responsabilidad ante la empresa que ha generado el sistema de suministro para el Centro Comercial, previa aprobación del Consejo de Administración.

- **AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA:** De acuerdo con los Artículos 30, 67, 102 y 126 ib, se recomienda un uso razonable de los servicios públicos respecto de los cuales es único titular el Centro Comercial, esto es, agua y energía eléctrica. A su vez, teniendo en cuenta que es el Centro Comercial quien cancela por adelantado la totalidad del valor facturado por la empresa de servicios públicos correspondiente y posteriormente cobra dicho valor proporcionalmente a los locatarios, es obligación pagar en forma oportuna lo facturado por la Administración. Está prohibido utilizar el servicio público de agua y energía eléctrica de las zonas comunes para usos comerciales o personales no autorizados.

- **MULTAS:** La imposición de una multa en firme cualquiera sea su naturaleza, conforme el Artículo 94 ib., dará lugar a la publicación del infractor en lugares de amplia circulación del Centro Comercial con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, también, la imposición de multas pecuniarias sucesivas mientras persista el incumplimiento y la posible restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales. Las multas que sean impuestas por el Consejo de Administración del Centro Comercial se imputarán al local comercial o unidad privada. Lo anterior indica que, si la persona infractora no decide pagar la multa directamente a la Administración, una vez el copropietario, dueño o tercero realice el pago pertinente de la unidad privada por concepto de cuota de administración, dicho pago se imputará de manera preferente a la multa, lo cual, genera intereses por el saldo de administración insoluto, todo de acuerdo con el Artículo 60 del citado Reglamento.

- **ASISTENCIA A ASAMBLEAS:** La asistencia y participación en las Asambleas Generales de Copropietarios, sean de carácter ordinario o extraordinario y desde el inicio hasta su finalización, es de obligatorio cumplimiento conforme lo señala el Literal k) del Parágrafo del Artículo 83 ib., y en el evento de no asistir, es causal de imposición de multa de carácter pecuniario. Se recuerda que quien detente la representación del bien inmueble y por causas de fuerza mayor no pueda asistir a dichas Asambleas, cuenta con la opción de otorgar poder especial a un tercero mediante documento privado, quien se encargaría de su representación conforme lo establece el Artículo 112 ib., evitando así las consecuencias pecuniarias por inasistencia.

Atentamente,

ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H.



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

Como se demostró, el señor ALEXANDER PERDOMO conoce todos los reglamentos de la copropiedad. A su vez, en relación con el debido proceso indicado por el demandante, aquel nunca presentó las pruebas que refutaran la actuación, únicamente en tono desafiante acudió a manifestar verbalmente su inconformidad con la Administración, sin argumentos ni pruebas, por lo que la valoración de la infracción se efectuó teniendo en cuenta los documentos aportados por el propio actor, los cuales, fueron valorados por el Consejo de Administración para proferir la decisión correspondiente.

OCTAVO. ES FALSO. Como se demostró en numerales anteriores y por economía procesal, quedó demostrado que las faltas e infracciones de convivencia cometidas por el señor ALEXANDER PERDOMO son reincidentes y así ha sucedido desde la suscripción por parte de aquel del ACTA DE ACUERDO DE PAGO No. 32 de fecha 15 de septiembre de 2016, cuyo valor en esa época era de \$888.000,00 y estaba relacionada con una situación igual a la infracción actual, por lo que son diversas las multas e infracciones a él aplicadas.

Ahora bien, para claridad del Juzgado, entendiendo que el demandante omitió aportar pruebas dentro del término de cinco (5) días hábiles una vez notificada la infracción, el referido Artículo 94 del Reglamento de Propiedad Horizontal señala que son varias las sanciones a aplicar, entre ellas y a saber: multas, publicación en lugares públicos o prohibición de acceso a zonas comunes. No se contempla una graduación, pero si así fuera, el carácter reincidente del demandante lo haría acreedor a la máxima sanción.

Por razones de privacidad, no se aplican sanciones relacionadas con escarnio público o asuntos de publicación de infractores en lugares de amplia circulación, tampoco el acceso restringido a zonas comunes porque sería declarar a esa persona NO GRATA y prohibir el acceso a la copropiedad (recuerde señor abogado que los accesos a la copropiedad son zonas comunes), pero en caso de reincidencia y por observación del mismo abogado JULIAN ANDRES MORENO ARIZA, dada la gravedad de la conducta, tendremos en cuenta dicha facultad.

NOVENO. ES FALSO. En la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios realizada el 22 de marzo de 2018, acto que nunca fue impugnado, se actuó en uso de las facultades conferidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, así:

“ARTÍCULO 127.- Funciones de la Asamblea. La Asamblea General de propietarios tiene las siguientes funciones: (...)

f) Adoptar reglamento(s) interno(s) si a ello hubiere lugar, que será(n) de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios. (...)

k) Delegar temporalmente algunas de sus funciones delegables, con excepción de la aprobación de las cuentas y del presupuesto, del incremento del Fondo de Reserva y las relativas a cuotas ordinarias y/o extraordinarias de sostenimiento, en el Consejo de Administración. (...)



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

- t) Reformar el presente Reglamento, con la mayoría favorable prevista en estos estatutos.**
(...)
- v) Las demás funciones previstas en este Reglamento y en la ley.**
- w) Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de la copropiedad, no atribuido a otro órgano de Administración."**

Obsérvese que adoptar reglamentos internos (Literal F) es diferente a una reforma del RPH (Literal T).

Ahora bien, se debe aclarar al demandante, quien no efectuó lectura alguna de las ACTAS DE ASAMBLEA ni del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y actúa bajo presupuestos subjetivos, que la unificación de multas se ha venido trabajando desde el año 2017, entre otras, se aprobó con RESOLUCIÓN en la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios realizada el 22 de marzo de 2018, así:

181

**ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS CENTRO COMERCIAL SAN
ANDRESITO DEL SUR – P.H.No. 15**

Fecha Convocatoria: 05 de Marzo del 2018

Fecha Asamblea: 22 de Marzo del 2018
Hora: 08:30A.M.

Lugar: Centro Comercial San Andresito del Sur – Sótano 1

ORDEN DEL DÍA

1. Llamada a lista y verificación de quórum.
2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Designación de la Comisión Verificadora del Acta de Reunión.
4. Lectura, discusión y aprobación del orden del día.
5. Informe de Gestión Administrativa.
6. Dictamen e informe de Revisoría Fiscal
7. Presentación y aprobación de Estados Financieros al 31 de diciembre 2017
8. Aprobación de Presupuestos de Ingresos y Gastos para el año 2.018.
9. Autorización al Consejo de Administración para prestar y disponer de recursos necesarios del Fondo de Reserva, con el fin de realizar el pago de la prima del seguro de la copropiedad.
10. Facultades al Consejo de Administración para uso de excedentes año 2.017
11. Elección del Consejo de Administración para el periodo 2.018.
12. Elección o ratificación de Revisor Fiscal y Suplente para el periodo 2.018.
13. Elección del Comité de Convivencia para el periodo 2.018.
14. Solicitud de cambio de nombre actual del Centro Comercial por el de SanSur de la 80.
15. Proposición de Estandarización y ajuste de multas en Salarios Mínimos legales vigentes por concepto de sanciones relacionadas con infringir el Reglamento de Propiedad Horizontal al interior del centro Comercial.
16. Informe del Asesor Jurídico.
17. Proposiciones y varios.
18. Cierre.

(...)



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

15. Proposición de Estandarización y ajuste de multas en Salarios Mínimos legales vigentes por concepto de sanciones relacionadas con infringir el Reglamento de Propiedad Horizontal al interior del centro Comercial.

Toma la palabra la doctora Nora Patricia Uribe y dice que esta propuesta es que tenemos un problema en este momento es que las sanciones están amarradas a la cuota de administración de cada local, seguirán siendo amarradas a los propietarios, pero lo que queremos es que sean tasadas en salario mínimo legal porque la sanción es tan grave como el que consume alucinógenos en el primer

052

piso, como el del cuarto, tercer, o cualquier piso, entonces lo que ha pasado es que las multas se nos cambian dependiendo del piso, pero en caso de alucinógenos, de conflictos o de peleas es igual de grave la falta independiente del piso en que este, entonces lo que se quiere es tasarlas por salarios mínimos, la máxima va hacer un salario mínimo para alucinógenos y de ahí para haya el 50% para las otras fallas ya sean de peleas, de agresiones u otros tipos de fallas.

Toma la palabra la señora Cindy Lizarazo del local L2-050 dice que debido a repercusiones negativas que generan en el cuarto de descargue con el consumo máximo de drogas, y dice que ya están cansados varios de los arrendatarios y también dice que están cansados con tanta parranda y con tanto uso de licores adentro de locales que no tienen permitido venta para licores, por lo que pide que la sanción sea la más fuerte y rigurosa porque ya todos están agotados de tanto desorden en el Centro Comercial.

Toma la palabra el señor Mario Insuasti y dice que él estuvo en el comité de convivencia junto con la señora Ofelia Fonnegra, la señora Cecilia Gutiérrez y el señor Jorge Eixober y dice que hace dos años se tocó el tema de alucinógenos y se impartieron muchas sanciones, nos encontramos con un gran problema con el tipo de sanción a colocar, porque los arrendatarios los dueños de locales les rentan a cualquier persona, esas personas consumen alucinógenos y se van así queda la sanción o cambian de local esto es para recordarles que el propietario del local es el directamente responsable.

También dice que adicional a eso hay personas que aceptan que es lo más triste y dicen "si yo soy mariguanero" y que?, como lo comprueba, que le tomen fotos, por lo que dice a todos que les recuerda que ese procedimiento por ley en una copropiedad no pueden haber ni sustancias alucinógenas, ni consumo de sustancias psicoactivas, consumo de alcohol y tienen que estar de acuerdo al reglamento de copropiedad y los estatutos del Centro Comercial, dice que en muchas ocasiones se dieron cuenta que cuando se ponían las sanciones, las sanciones fueron mínimas porque esos locales donde estaban esas personas eran muy barata la información, entonces lo que se busca con esta implementación es que cualquier persona tenga la misma sanción y porque la sanción es fuerte se pueda llevar a cabo y así se pueda contrarrestar a este tipo de personas.

Toma la palabra el abogado David Polo y procede a leer resolución:



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

(...) RESOLUCIÓN No. 01
22 DE MARZO DE 2018

La ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS del CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H., que se ha reunido en el día de hoy VEINTIDÓS (22) DE MARZO DE DOS MIL DIECIOCHO (2.018), conforme a los estatutos sociales y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. Por medio de la presente, la Administración, la empresa de seguridad privada y algunos usuarios y locatarios han informado sobre actividades que actualmente se encuentran realizando unos pocos copropietarios, concesionarios, arrendatarios o locatarios de unidades privadas del Centro Comercial, relacionadas con el consumo de sustancias alucinógenas, psicoactivas o similares al interior del Centro Comercial San Andresito del Sur P.H. Además, se han presentado situaciones de alteración de la sana convivencia, imagen y tranquilidad de los usuarios y locatarios, actuaciones que afectan el normal desarrollo de las actividades diarias del Centro Comercial.
2. Son diversas las razones por las cuales la Administración y el Consejo de Administración amparados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las instrucciones impartidas por la Asamblea General de Copropietarios, han dado la instrucción de no permitir éste tipo de situaciones, medidas que tienen como fin proteger los intereses de la mayoría de los copropietarios, lo cual prima sobre el interés particular, situaciones expresamente prohibidas en el citado Reglamento del Centro Comercial, de la siguiente manera:

“ARTICULO 34. PROHIBICIONES DE USO. EXCEPCIONES. Los copropietarios y todas las personas que usen las Unidades Privadas o los bienes comunes, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad de los demás ocupantes o visitantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad de las edificaciones. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:

(...)

4-. Está prohibido usar los halls para consumo de bebidas embriagantes y consumo de alucinógenos, tabaco o cigarrillo en concordancia con las leyes vigentes.

(...)

14. Transitar o permanecer en áreas o bienes comunes en estado alicoramiento que genere alteración del orden normal de convivencia y tranquilidad, o bajo el efecto de sustancias o drogas alucinógenas o psicotrópicas; o conducir cualquier vehículo dentro del Centro Comercial en cualquiera de tales estados, con la facultad



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

para el Administrador de impedir el movimiento de todo vehículo cuyo conductor se encuentre en cualquiera de estos estados.”

3. *Igualmente, el Artículo 88 ibídem, en relación con las prohibiciones que le asisten a todos los propietarios y las personas que perturben la tranquilidad, cita lo siguiente:*

“ARTÍCULO 88. PROHIBICIONES. Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Centro Comercial, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad del Centro Comercial. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales implican obligaciones de no hacer: a) EN RELACIÓN A LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, están prohibidos los siguientes actos:

(...)

b) EN RELACIÓN A LOS BIENES COMUNES Y A LA VIDA EN COMUNIDAD, quedan prohibidos los siguientes actos:

(...)

14.- Transitar o permanecer en áreas o bienes comunes en estado a alicoramiento que genere alteración del orden normal de convivencia y tranquilidad, o bajo el efecto de sustancias o drogas alucinógenas o psicotrópicas; (...).”

4. *En el mismo orden, el no cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, constituye igualmente un incumplimiento de lo consagrado en las normas generales del ordenamiento jurídico colombiano, así:*

“ARTICULO 90. APLICACIÓN DE LOS CÓDIGOS CIVILES Y DE POLICÍA. En cuanto a las restricciones impuestas al derecho de dominio o a su ejercicio, por razones de conveniencia y vecindad, no indicados en este Reglamento, se estará a lo dispuesto por el Código Civil, las leyes que lo adicionen y reforman y las normas de Policía pertinentes. Es entendido que todo lo prescrito para los propietarios en lo relativo a prohibiciones y reglas sobre el uso de los bienes de dominio particular o común, es aplicable también a quienes, a cualquier título ocuparen las unidades privadas.

(...)

ARTÍCULO 93. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS. Todo lo dicho en este Capítulo para los propietarios, en lo relativo a prohibiciones y obligaciones, tanto las relativas al uso de unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto de los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición

de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

concedan el uso y goce de su dominio particular, y en general para cualquier usuario ocasional, transitorio o permanente.”

5. *Los Artículos 34, 88, 90 y 93 del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual, se encuentra debidamente registrado en el Folio de Matricula Inmobiliaria de cada unidad y es de obligatorio cumplimiento, establecen las prohibiciones que le asisten a todos los copropietarios, concesionarios, arrendatarios o locatarios y las personas que utilizan los bienes privados o comunes del Centro Comercial, en beneficio del interés general, como lo es el consumo de sustancias alucinógenas, psicoactivas o similares, así como la afectación de la sana convivencia, perturbando la tranquilidad y sosiego de los demás ocupantes, poniendo en peligro la seguridad, solidez o salubridad del Centro Comercial, es decir, constituyen prohibiciones previamente definidas.*
6. *Las actividades prohibidas enunciadas, no afectan únicamente a unos cuantos locales comerciales, sino a todas las unidades privadas en general del Centro Comercial, considerando que el good will comercial de los más de 500 comerciantes que actualmente tiene el Centro Comercial, se afecta reciprocamente, ocasionando, entre otras cosas, que cada vez sea más difícil que los propietarios de inmuebles consigan alquilarlos y la publicidad realizada para el ingreso y convocatoria de clientes en general, se vea reducida por estos actos.*
7. *Ante la conducta constitutiva de las anteriores prohibiciones, la Administración y el Consejo de Administración han solicitado a los presuntos infractores que se brinde una justificación por la actuación cometida, de conformidad con el Parágrafo 6° del Artículo 94 del citado Reglamento de Propiedad Horizontal. **Para este fin se concede un término de cinco (5) días hábiles al presunto infractor, procedimiento que se señala a continuación:***

*“(…) PARÁGRAFO 6°. Procedimiento para la imposición de sanciones. Presentada la infracción, y sin perjuicio de las facultades del administrador para que se apliquen los correctivos correspondientes, deberá este efectuar el envío de un requerimiento escrito al presunto infractor en el que señale plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal. El Consejo de Administración, a solicitud de cualquier persona o de oficio, abocará el conocimiento del hecho para la aplicación de la sanción correspondiente, mediante comunicación que se remitirá al presunto infractor, en la que se expresará la conducta de la que se le acusa y la violación a la ley o al reglamento en que ha incurrido, **señalando un plazo, para contestar y presentar pruebas.** Escrito y pruebas que se pondrán en conocimiento del administrador y de los afectados si los hubiere, quienes podrán expresarse por escrito sustentado. **El Consejo de Administración procederá a imponer la sanción si encuentra que hay lugar a ella.** La decisión será comunicada al presunto infractor (…).”*
8. *El mundo de los negocios exige tomar decisiones ágiles para lograr oportunamente el resultado esperado. Para este fin, se cuenta con un órgano de administración, que*



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

tiene la disposición y herramientas para atender oportunamente estas situaciones, así como de agilizar la toma de decisiones.

9. *El Reglamento de Propiedad del Centro Comercial, autoriza la imposición de sanciones por el consumo de sustancias alucinógenas, psicoactivas o similares al interior del Centro Comercial San Andresito del Sur P.H., así como para aquellas actividades que afecten la sana convivencia, perturbando la tranquilidad y sosiego de los demás ocupantes, poniendo en peligro la seguridad, solidez o salubridad del Centro Comercial, sin embargo, consagra limitaciones en cabeza del Administrador y del Consejo de Administración para la imposición de sanciones pecuniarias, en relación con la cuantía de la multa tasada únicamente en las expensas comunes mensuales por concepto de administración, lo que exige unificar el valor de la multa o sanción.*
10. *Independientemente de que el Reglamento de Propiedad Horizontal no autorice el consumo de sustancias alucinógenas, psicoactivas o similares al interior del Centro Comercial San Andresito del Sur P.H. así como las actividades que afecten la sana convivencia, perturbando la tranquilidad y sosiego de los demás ocupantes que ponen en peligro la seguridad, solidez o salubridad del Centro Comercial, se deja claridad que las sanciones económicas al presunto infractor, las prohibiciones y procedimientos a aplicar cuando se incurra en infracciones se encuentran ratificadas en virtud de la aceptación de la presente Resolución, con el fin de evitar inconvenientes futuros.*

Con fundamento en lo anterior, la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS del CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H.:

RESUELVE

PRIMERO.- AUTORIZAR al Administrador y al Consejo de Administración del Centro Comercial San Andresito del Sur P.H., para la imposición de sanciones respecto del consumo de sustancias alucinógenas, psicoactivas o similares al interior del Centro Comercial San Andresito del Sur P.H., así como la ejecución de actividades que afecten la sana convivencia, perturbando la tranquilidad y sosiego de los demás ocupantes que ponen en peligro la seguridad, solidez o salubridad del Centro Comercial, de conformidad con los lineamientos presentados por el Reglamento de Propiedad Horizontal, a saber:

“ARTICULO 34. PROHIBICIONES DE USO. EXCEPCIONES. Los copropietarios y todas las personas que usen las Unidades Privadas o los bienes comunes, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad de los demás ocupantes o visitantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad de las edificaciones. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:

(...)

4-. Está prohibido usar los halls para consumo de bebidas embriagantes y consumo de alucinógenos, tabaco o cigarrillo en concordancia con las leyes vigentes.



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición

de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

(...)

14. *Transitar o permanecer en áreas o bienes comunes en estado a alicoramiento que genere alteración del orden normal de convivencia y tranquilidad, o bajo el efecto de sustancias o drogas alucinógenas o psicotrópicas; o conducir cualquier vehículo dentro del Centro Comercial en cualquiera de tales estados, con la facultad para el Administrador de impedir el movimiento de todo vehículo cuyo conductor se encuentre en cualquiera de estos estados.*

(...)

ARTÍCULO 88. PROHIBICIONES. *Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Centro Comercial, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad del Centro Comercial. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales implican obligaciones de no hacer: a) EN RELACIÓN A LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, están prohibidos los siguientes actos:*

(...)

b) EN RELACIÓN A LOS BIENES COMUNES Y A LA VIDA EN COMUNIDAD, quedan prohibidos los siguientes actos:

(...)

14.- *Transitar o permanecer en áreas o bienes comunes en estado a alicoramiento que genere alteración del orden normal de convivencia y tranquilidad, o bajo el efecto de sustancias o drogas alucinógenas o psicotrópicas; (...).*”

SEGUNDO.- *AUTORIZAR al Administrador y al Consejo de Administración del Centro Comercial San Andresito del Sur P.H., para que proceda con la imposición de multas a las unidades privadas que incurran en causales de prohibición, hasta por un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente en relación con el consumo de sustancias alucinógenas, psicoactivas o similares al interior del Centro Comercial San Andresito del Sur P.H.; y hasta de medio (1/2) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, en relación con la ejecución de conductas que afecten la sana convivencia, perturbando la tranquilidad y sosiego de los demás ocupantes que ponen en peligro la seguridad, solidez o salubridad del Centro Comercial, sanciones que podrán ser reiterativas y de acuerdo con el procedimiento para la imposición de multas señalado en el Artículo 94 del Reglamento de Propiedad Horizontal.*

TERCERO.- *AUTORIZAR al Consejo de Administración del Centro Comercial San Andresito del Sur P.H., para que de acuerdo con la evaluación de la gravedad de la actuación y/o justificaciones y argumentos presentados por el presunto infractor, pueda condonar en*



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

cualquier momento y hasta en un cincuenta por ciento (50%) la sanción o multa impuesta a las unidades privadas que incurran en causales de prohibición.”

(...).

Por lo que pone en consideración la estandarización y ajuste de multas por concepto de sanciones relacionadas con infringir el Reglamento de Propiedad Horizontal al interior del centro Comercial por lo que es aprobada por unanimidad.

De lo expuesto en el Acta de Asamblea mencionado, es claro que la resolución goza de publicidad, ejecutoria, fue conocida y aprobada por los copropietarios y no es necesaria una modificación cuantiosa al RPH para su inclusión.

DÉCIMO. ES FALSO. Con soporte documental quedó comprobado más que suficiente que el señor ALEXANDER PERDOMO es reincidente en los temas por los que fue sancionado, reconocimientos que incluso él mismo aceptó. Ahora bien, para el caso particular, existen grabaciones por medios tecnológicos en los que el demandante el 18 de marzo de 2021 acepta ante la Administradora de la copropiedad la conducta y sugiere llegar a un acuerdo, como la siguiente prueba lo demuestra:





www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

Debe tenerse en cuenta también, que a la parte demandada le fueron enviados diversos comunicados en medio físico y digital por parte de la copropiedad, donde claramente se le informó sobre las medidas adelantadas respecto al manejo de la emergencia sanitaria a causa del COVID-19, frente a lo cual efectuó caso omiso, especialmente en el uso del tapabocas.

El abogado JULIAN ANDRES MORENO ARIZA falta a la verdad y es causal de mala conducta y falta disciplinaria, al insistir inducir en error al Despacho con las falsas afirmaciones indicadas en el presente numeral.

UNDÉCIMO. ES CIERTO. En la comunicación adjunta se explica que el asunto fue resuelto por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, luego de analizar lo indicado por el Comité de Convivencia, el ACTA DE COMITÉ DE CONVIVENCIA No. 38 de fecha 19 de marzo de 2021, suscrita por el señor ALEXANDER PERDOMO y el abogado JULIAN ANDRES MORENO ARIZA y las pruebas enviadas y entregadas a ambos. Por lo anterior, el Consejo de Administración al tratar el tema en sesión del 29 de marzo de 2021, indicó:

075

CENTRO COMERCIAL SANDRESITO SUR
Reunión Ordinaria
Acta No 173

Fecha: 29 Marzo 2021 a las 9:30 am.
Lugar: Presencial
San Andresito del sur

PRINCIPAL	SUPLENTE
CECILIA GUTIERREZ	JAVIER QUINTERO
ESTHEFANY FERNANDEZ	ANTONIO SOLARTE
MARIO INSUASTY	JORGE EIXOBER TREJOS
MARITZA LUCUMI	OFELIA FONNEGRA
YAMILETH IBARGUEN	ALIRIO PINTO

DAVID FELIPE POLO	ABOGADO
MARIA DEL PILAR GOMEZ	CONTADORA
HAROLD ANDRES GARCIA	REVISOR FISCAL
H&G Auditores y Consultores	

ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista, verificación del quórum y lectura del orden del día.
2. Caso Nápoles
3. Ratificación Sanción Locales
4. Proposiciones y varios.
5. Cierre.

1. Llamado a lista, verificación del quórum y lectura del orden del día

Con la presencia de 3 sus miembros principales y 2 suplentes, se declara instalada la reunión ordinaria y se procede a realizar la lectura del orden del día.

PRINCIPAL	SUPLENTE
STHEFANY FERNANDEZ	
MARIO INSUASTY	JORGE EIXOBER TREJOS
MARITZA LUCUMI	OFELIA FONNEGRA

Asistió también la Dra. NORA PATRICIA URIBE Administradora, el Abogado DAVID FELIPE POLO.



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición

de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

(...)

3. Decisión Sanción Locales

Toma la palabra la Administradora Nora Uribe y manifiesta que tenemos tres sanciones para definir con base en las pruebas y testimonios para determinar si se aplica o no multa, conforme el inicio del proceso sancionatorio debidamente notificado a cada infractor, algunos pronunciamientos por parte de aquellos y las faltas y sanciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia e instrucciones y decisiones de la Asamblea General de Copropietarios.

(...)

Toma la palabra la Administradora Nora Uribe y manifiesta que se procedió a notificar de inicio de proceso sancionatorio al señor Alexander Perdomo del local L2-51, porque ha fumado y es la segunda vez y trajo al Comité de Convivencia al abogado para decir que así no era el proceso de la sanción, que él tiene derecho a la libre expresión. Dice la administradora que la sanción es un salario mínimo mensual legal vigente, según lo aprobado por la Asamblea General de Copropietarios.

Toma la palabra la señora Sthefany Fernández, manifiesta que, si se debe multar, porque si se pasa por alto la conducta será reiterada y lo van a seguir haciendo las veces que quieran.

Luego de deliberar sobre el tema, los miembros del Consejo de Administración manifiestan que se apruebe la multa del salario mínimo mensual legal vigente que es lo aprobado por asamblea para el caso del Local 2-51.

Resaltamos, que el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, acto debidamente registrado en el local comercial citado y que conoce el actor, señala:

*“ARTICULO 89.- ACTOS DE PREVENCIÓN O REPARACIÓN INMEDIATA.- Sin perjuicio de las sanciones determinadas en este reglamento, **se faculta al Administrador para, en todo momento, evitar, impedir, prohibir o corregir el acaecimiento de los hechos que constituyan cualquier prohibición o violación a las normas del presente reglamento, de la ley, o de las decisiones de los órganos de la administración adoptados conforme a este reglamento, y, enmendar, con cargo al trasgresor o al propietario del local, los efectos nocivos que resulten de su ocurrencia. Los costos en que la administración incurra para sufragar tales gastos se facturarán al dueño de la unidad privada, y como si de expensas comunes se tratara para efectos de su cobro judicial. Lo anterior en nada perjudica la facultad que tiene el Administrador de conformidad con la ley, para acudir al funcionario judicial o de policía que sea competente, en demanda o reclamación contra el propietario, usuario o visitante que con sus actos u omisiones perturbe la tranquilidad de los demás o vulnere la seguridad, solidez, salubridad o estética del edificio o el buen nombre de la persona jurídica.**”*

(Negritas y subrayas por fuera del texto original).



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

Es claro entonces que incluso la Administración, tiene facultades para corregir situaciones como la planteada, que afecta la sana convivencia.

DUODÉCIMO. ES FALSO. En ningún momento, las sanciones deben consistir únicamente en la imposición de una publicación como ya se argumentó, criterios subjetivos del apoderado del actor. El demandante incluso cita el Manual de Convivencia, pero no menciona las pruebas que pretende hacer valer, tampoco relaciona las causales que alega vulneradas. Suficiente es señalar la norma procesal, que indica lo siguiente:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. (...)”

En concordancia con el Artículo 67 del Código de Procedimiento Penal, el cual cita que “(...) toda persona debe denunciar a la autoridad los delitos de cuya comisión tenga conocimiento y que deban investigarse de oficio (...)”, y el Artículo 9º del Código Civil, que establece que el desconocimiento de la ley no sirve de excusa para evadir su cumplimiento, lo cual, abarca todas las normas imperantes en el ordenamiento jurídico colombiano, las transacciones, contratos privados, entre otros actos, solicitamos al señor Juez que la conducta reprochable del demandante y su apoderado sea puesta en conocimiento de las autoridades competentes, teniendo en cuenta que el demandante incumplió incluso los PROTOCOLOS DE BIOSEGURIDAD del Centro Comercial y relacionados con la emergencia sanitaria a causa del COVID-19, al no usar en forma permanente el tapabocas.

Reitero, es reprochable y causal de FALTA DISCIPLINARIA y DENUNCIA PENAL el acto de que el demandante y su apoderado judicial INDUZCAN EN ERROR AL DESPACHO, por lo que solicito se tomen los correctivos necesarios y traslados correspondientes conforme las pruebas aportadas.

No obra prueba alguna de la presunta infracción al procedimiento por parte del CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H., al contrario, obra la aceptación y reincidencia del actor en la infracción cometida y aquellas otras de tiempo atrás. Toda la demanda corresponde a una afirmación y apreciación personal del demandante, donde sin fundamento alguno emite un concepto no pedido de situaciones regladas y aplicadas correctamente por la copropiedad, e incluso, más grave aún, argumentan una presunta falsedad procesal para inducir en error al Despacho.

Se recuerda que el LOCAL COMERCIAL 2-51 ó 2-31 como se cita en la demanda, ha estado presente en las ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DE COPROPIETARIOS, conocen los asuntos allí debatidos y aprobados, por lo que no existe duda alguna en las falas afirmaciones aquí expuestas.

Es importante precisar que el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios y que se encuentra debidamente registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de los LOCALES COMERCIALES 2-51 ó 2-31 del CENTRO



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H., respecto a la **SOLIDARIDAD** del pago de cuotas de administración, intereses y multas, expresamente señala lo siguiente:

“ARTÍCULO 91.- SOLIDARIDAD. Los propietarios de las unidades de dominio privado y las personas a quienes cedan el uso de su unidad privada a cualquier título, serán solidariamente responsables, con sus actos u omisiones, en especial por el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, los intereses, las multas e indemnizaciones que se impongan por la violación de leyes o de este Reglamento. Entre el propietario anterior y el nuevo propietario de un bien privado existirá solidaridad en el pago de las expensas comunes no pagadas por el primero, de tal forma que al realizarse el acto de transferencia de dominio, el Notario exigirá el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la Copropiedad o la solicitud de Paz y Salvo formulada a la Administración. Se dejará constancia en la escritura, al no contarse con paz y salvo, de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

ARTICULO 92. SOLIDARIDAD DEL PROPIETARIO CON SUS VINCULADOS: El propietario de cada unidad privada es responsable solidariamente por los daños causados a los usuarios del centro comercial o al edificio, por acción, omisión o negligencia de sus dependientes, empleados y tenedores de su local a cualquier título.

ARTÍCULO 93.- EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS. Todo lo dicho en este Capítulo para los propietarios, en lo relativo a prohibiciones y obligaciones, tanto las relativas al uso de unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto de los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso y goce de su dominio particular, y en general para cualquier usuario ocasional, transitorio o permanente.”

(Negrillas y subrayas por fuera del texto original).

CAPÍTULO IV PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL ACÁPITE DENOMINADO PRETENSIONES

Me opongo a que prosperen todas y cada una de las pretensiones reclamadas con la presente demanda, por cuanto las normas de derecho invocadas por el suscrito y las pruebas desvirtúan cualquier pretensión.

La presente demanda resulta temeraria y mal intencionada, toda vez que busca llevar al Juez de instancia, inducido en error, a pretender discernir sobre pretensiones utópicas, cuando la realidad de los hechos ocurridos entre las partes claramente fue otra y siempre se garantizó el debido proceso, derecho de defensa y contradicción. Aún más claro, el señor ALEXANDER PERDOMO siempre estuvo representado por el actual abogado.

Llama la atención la forma como se ha pretendido sustentar fácticamente toda una demanda con la distorsión absoluta de los hechos, con el objeto de hacer creer al juzgador que



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

evidentemente que se obró vulnerando derechos al demandante cuando fue la torpeza de aquel que dejó vencer cualquier término para objetar la infracción.

De conformidad con lo anteriormente manifestado, me opongo rotundamente a la declaratoria de vulneración del debido proceso y abstención del pago de una multa clara y correctamente aplicada, situación que consecuentemente lleva a la oposición frente a todas y cada una de las pretensiones condenatorias enlistadas en el correspondiente acápite de la demanda, toda vez que las condenas solicitadas no fueron sustentadas y en todo caso nada se relacionan con mi mandante, lo cual, como se habrá de probar a lo largo del correspondiente debate probatorio, jamás existió.

Por lo anterior, me opongo a las siguientes declaraciones y condenas, así:

1. ME OPONGO A LA PROSPERIDAD DE LA PRETENSIÓN PRIMERA, a que se DECLARE que la multa impuesta por la Administradora y Representante Legal del CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H. adolece de INEFICACIA y que se incumplió el DEBIDO PROCESO del Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia.
2. ME OPONGO A LA PROSPERIDAD DE LA PRETENSIÓN SEGUNDA, a que se ORDENE al CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H., ABSTENERSE de cobrarle al demandante la sanción administrativa por el incumplimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
3. ME OPONGO A LA PROSPERIDAD DE LA PRETENSIÓN TERCERA, al pago de constas y agencias en derecho. Por el contrario, solicito sean falladas a favor de mi representada.

Como solicitud especial, ruego al Despacho COMPULSAR copias a la COMISIÓN SECCIONAL DE DISCIPLINA JUDICIAL DEL VALLE DEL CAUCA, por las manifestaciones que bajo la gravedad de juramento indica el abogado JULIAN ANDRES MORENO ARIZA. Así mismo, si lo encuentra pertinente, a la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN por los presuntos fraudes procesales que puedan de aquí derivarse.

CAPÍTULO V EXCEPCIONES

Propongo las siguientes:

1. **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA Y CUMPLIMIENTO DE NORMAS INTERNAS POR PARTE DEL DEMANDADO**

Además de que faltó agotar la AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN para la presentación de la presente demanda, se debe señalar que el CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición

de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

SUR P.H. no ha incurrido en vulneración de derecho alguno, por lo que debe vincularse es a TODOS los copropietarios que participaron en las decisiones de asambleas. Advertimos que la demanda no nos fue enviada por el actor al momento de su radicación y desconozco si hubo o no el decreto de medidas cautelares.

Para el concepto de LEGITIMACION EN LA CAUSA, acudo a la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, quien en Sentencia del 09 de junio de 2021 y con ponencia del Magistrado FRANCISCO TERNERA BARRIOS, en el proceso con radicación No. 11001-31-03-022- 2012-00276-02, expresó lo siguiente:

«El nexo que une a las partes, permitiendo a la una accionar y a la otra responder a tales reclamos, es lo que se conoce como legitimación en la causa. Su importancia es tal, que no depende de la forma como asuman el debate los intervinientes, sino que el fallador debe establecerla prioritariamente en cada pugna al entrar a desatar la litis o, en casos excepcionales, desde sus albores.

De no cumplirse tal conexión entre quienes se traban en un pleito, se presentaría una restricción para actuar o comparecer, sin que se trate de un aspecto procesal susceptible de subsanación, sino que, por su trascendencia, tiene una connotación sustancial que impide abordar el fondo de la contienda.

Conozco la congestión de la Rama Judicial y sé de primera mano el arduo y duro trabajo que deben desarrollar día a día nuestros funcionarios judiciales, por lo que no es de recibo la presentación de demandas infundadas, amañadas, que congestionan el sistema judicial y pretenden asuntos ilusorios que claramente no tienen valor probatorio.

2. INOBSERVANCIA DE PRESUPUESTOS NORMATIVOS ALEGADOS POR EL ACTOR

La hago consistir en que todas y cada y una de las pretensiones perseguidas con la presente demanda no tienen fundamento fáctico ni jurídico, por cuanto se solicitan rubros inexistentes o que simplemente no se han causado, ya que mi representada ha actuado en todo momento ajustada a derecho y de buena fe en sus actuaciones, reiterando lo indicado en la contestación sobre los hechos.

Cuando se construye una marca se construye con la marca que hay alrededor, al estar en un Centro Comercial y la recordación que aquel se genera, deviene es del Centro Comercial y no de un establecimiento de comercio que no se conoce.

3. PETICIONES INFUNDADAS Y SUBJETIVAS

En consonancia con lo manifestado, ninguna de las pretensiones perseguidas con la presente demanda se le deben conceder al demandante. Ello ocurre en razón a que el demandante incumplió normas internas y de carácter público y omitió la ritualidad procesal. Las



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

pretensiones obedecen más a la mala fe y distorsión de los hechos que verdaderamente se suscitaron, como ya quedó demostrado.

4. BUENA FE DE PARTE DE MI REPRESENTADA

La que hago consistir en el hecho evidente de que mi representada ha actuado siempre con la más absoluta buena fe durante la vigencia de la única relación que ha unido a las partes. Al demandante se le han otorgado todas las garantías, incluso la sanción aplicada es similar a la ya aprobada y por él cancelada en el año 2016.

5. MALA FE DE PARTE DEL DEMANDANTE

La que hago consistir en que el demandante ha querido manipular los hechos que dan pie a la presente demanda para hacer creer al fallador de instancia que se vulneraron derechos, omitiendo aportar pruebas, sin justificar los hechos que aquel aduce erradamente.

El Código General del Proceso, establece sobre lo aquí indicado, lo siguiente:

“ARTÍCULO 79. TEMERIDAD O MALA FE. Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

- 1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.*
- 2. Cuando se aduzcan calidades inexistentes.*
- 3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.*
- 4. Cuando se obstruya, por acción u omisión, la práctica de pruebas.*
- 5. Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso.*
- 6. Cuando se hagan transcripciones o citas deliberadamente inexactas.*

ARTÍCULO 80. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LAS PARTES. Cada una de las partes responderá por los perjuicios que con sus actuaciones procesales temerarias o de mala fe cause a la otra o a terceros intervinientes. Cuando en el proceso o incidente aparezca la prueba de tal conducta, el juez, sin perjuicio de las costas a que haya lugar, impondrá la correspondiente condena en la sentencia o en el auto que los decida. Si no le fuere posible fijar allí su monto, ordenará que se liquide por incidente.”

A su vez, el Código Civil por su parte, indica:

“ARTÍCULO 2341. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido”.



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

6. EXCEPCIÓN DE NULIDAD POR AUSENCIA DE CONTROVERSIA

El Artículo 1502 del Código Civil Colombiano, pilar fundamental de las obligaciones, establece que los requisitos para que una persona se obligue, debe cumplir con cuatro requisitos a saber:

“(...) 1. que sea legalmente capaz; 2. que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3. que recaiga sobre un objeto lícito; 4. que tenga una causa lícita.”

La existencia de una causa es requisito fundamental para que las personas se obliguen. La causa, como lo define nuestro ordenamiento jurídico en el Artículo 1524 del Código Civil es el *“(...) motivo que induce al acto o contrato (...)”*; esto indica que para que una persona se pueda obligar, debe existir una intención o una finalidad la cual se persigue con la obligación. La citada norma, permite que una obligación pueda existir por mera liberalidad de quien se obligue como la aceptación que hace el actor en las infracciones formuladas, pues nos encontramos en la esfera del derecho que surge a través de normas imperativas e internas.

7. LA INNOMINADA

Es decir, las demás que el Despacho encuentre probadas y que por no requerir formulación expresa, declare de oficio teniendo en cuenta que al estudiar el presente caso, el Despacho deberá expedir una providencia en derecho donde con argumentos está más que demostrado que mi representada obró de buena fe y en cumplimiento de nuestro ordenamiento jurídico, por lo que se deberán negar todas las pretensiones y condenar en costas y agencias a la parte demandante.

CAPÍTULO IX PRUEBAS Y ANEXOS

Como pruebas de la contestación y las excepciones, desde ahora me permito solicitar se decreten, practiquen y tengan en cuenta en favor de la parte que represento al fallar la presente demanda, las siguientes:

1. INTERROGATORIO A INSTANCIA DE PARTE CON RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS

Respetuosamente, solcito se cite a las siguientes personas:

- 1.1. Al señor ALEXANDER PERDOMO, previamente identificado, y quien recibirá notificaciones en la dirección: Calle 44 No. 109-83 Torre A Apto 502 en Santiago de Cali, y electrónicas en el siguiente correo: jhongelverperez@gmail.com para que personalmente y bajo la gravedad del juramento, absuelva el interrogatorio a instancia de parte que verbalmente o por escrito le formularé oportunamente en la fecha y hora que señale el Despacho, sobre los hechos de la demanda. En dicha diligencia podré



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

solicitarle al actor que reconozca el contenido y la firma de los documentos por él suscritos que obren en el expediente.

2. DOCUMENTALES

De manera atenta, solicito al Despacho valorar las siguientes pruebas:

- 2.1. Poder Especial para la actuación a mi conferido para actuar de conformidad con el Decreto Nacional No. 806 de 2020 y autenticado ante Notario Público.
- 2.2. Certificado de existencia, personería jurídica y representación legal de la copropiedad CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H., expedido por la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad del Municipio de Santiago de Cali.
- 2.3. ACTA DE ACUERDO DE PAGO No. 32 de fecha 15 de septiembre de 2016, cuyo valor en esa época era de \$888.000,00 y estaba relacionada con una situación igual a la actual.
- 2.4. ACTA DE COMITÉ DE CONVIVENCIA No. 38 de fecha 19 de marzo de 2021, suscrita por el señor ALEXANDER PERDOMO y el abogado JULIAN ANDRES MORENO ARIZA.
- 2.5. Acta de Asamblea General de Copropietarios de 2018, resolución allí aprobada sobre las multas hoy aplicadas y Acta del Consejo de Administración del 29 de marzo de 2021, previamente expuestas.
- 2.6. Circulares, reglamentos y comunicados de normas internas de la copropiedad, con constancia de recibido por parte del actor.
- 2.7. Llamado de atención al actor de fecha 20 de noviembre de 2020.
- 2.8. Correos electrónicos de fecha 25 y 26 de marzo de 2021 entre el abogado del actor y el suscrito apoderado especial.
- 2.9. Comunicado de la empresa de Seguridad Nápoles Ltda. de fecha 18 de marzo de 2021 dirigido a la copropiedad.
- 2.10. Facturas de la copropiedad de fecha 04 de agosto de 2016 y siguientes, donde se mencionan las multas por alucinógenos impuestas al actor en esa época.
- 2.11. Documento de fecha 09 de septiembre de 2016 firmado por el señor ALEXANDER PERDOMO, en el que solicita llegar a un acuerdo de pago por la sanción de \$888.000,00 impuesta por concepto de consumo de alucinógenos.



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

- 2.12. Constancias de entregas de circulares y normas internas entregados por la copropiedad, con firma de recibido por parte del señor ALEXANDER PERDOMO.
- 2.13. Copia de la conversación sostenida por el aplicativo WhatsApp entre la administradora de la copropiedad y el señor ALEXANDER PERDOMO, donde aquel solicita llegar a un acuerdo.

Así mismo, solicito valorar conforme lo he expuesto, todas las pruebas aportadas por el demandante como anexos de la demanda.

3. TESTIMONIALES CON RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS

Que se cite a las siguientes personas relacionadas en las pruebas aportadas por ambas partes y aquellas que darán testimonio de la veracidad expuesta por mi mandante, así:

- 3.1. A la señora CECILIA GUTIERREZ, mayor de edad, con domicilio en Santiago de Cali, quien se desempeñó como miembro del Comité de Convivencia del Centro Comercial, para que rinda información sobre las reuniones en las que atendió al señor ALEXANDER PERDOMO, la información por él suministrada, los reiterados llamados de atención, asuntos reprochables efectuados por el citado señor y demás asuntos relacionados, quien podrá ser contactado a través del demandado y su apoderado judicial, en la dirección: Centro Comercial San Andresito del Sur, Oficina de Administración Piso 5º, ubicado en la Carrera 80 No. 11 A - 51 Ciudad Capri en Santiago de Cali, teléfono: (57) 6023128740 y recibirá notificaciones electrónicas en los siguientes correos electrónicos: *davidfelipepolo@hotmail.com* y *davidfelipepolo@gmail.com*
- 3.2. A la señora ADRIANA CALERO, mayor de edad, con domicilio en Santiago de Cali, quien se desempeñó como miembro del Comité de Convivencia del Centro Comercial, para que rinda información sobre los hechos desplegados por el señor ALEXANDER PERDOMO, documentos suscritos, la información por él suministrada, los reiterados llamados de atención, asuntos reprochables efectuados por el citado señor y demás asuntos relacionados, quien podrá ser contactado a través del demandado y su apoderado judicial, en la dirección: Centro Comercial San Andresito del Sur, Oficina de Administración Piso 5º, ubicado en la Carrera 80 No. 11 A - 51 Ciudad Capri en Santiago de Cali, teléfono: (57) 6023128740 y recibirá notificaciones electrónicas en los siguientes correos electrónicos: *davidfelipepolo@hotmail.com* y *davidfelipepolo@gmail.com*
- 3.3. A la señora STEPHANY FERNANDEZ, domiciliada en Santiago de Cali, en calidad de miembro del Consejo de Administración, para que amplíe y explique sobre las normas internas que regulan la copropiedad, el permanente incumplimiento de las normas por el demandante, las circulares remitidas y demás asuntos relacionados con el Centro Comercial, quien podrá ser contactado a través del demandado y su apoderado judicial,



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

en la dirección: Centro Comercial San Andresito del Sur, Oficina de Administración Piso 5º, ubicado en la Carrera 80 No. 11 A - 51 Ciudad Capri en Santiago de Cali, teléfono: (57) 6023128740 y recibirá notificaciones electrónicas en los siguientes correos electrónicos: *davidfelipepolo@hotmail.com* y *davidfelipepolo@gmail.com*

- 3.4. A la señora NORA PATRICIA URIBE, domiciliada en Santiago de Cali, en calidad de Administradora del Centro Comercial, para que amplíe y explique sobre las normas internas que regulan la copropiedad, el permanente incumplimiento de las normas por el demandante, las circulares remitidas y demás asuntos relacionados con el Centro Comercial, quien podrá ser contactado a través del demandado y su apoderado judicial, en la dirección: Centro Comercial San Andresito del Sur, Oficina de Administración Piso 5º, ubicado en la Carrera 80 No. 11 A - 51 Ciudad Capri en Santiago de Cali, teléfono: (57) 6023128740 y recibirá notificaciones electrónicas en los siguientes correos electrónicos: *davidfelipepolo@hotmail.com* y *davidfelipepolo@gmail.com*
- 3.5. Al señor ANTONIO SOLARTE SIERRA, domiciliado en Santiago de Cali, en calidad de miembro del Consejo de Administración, para que informe sobre el concepto tenido en cuenta por el Consejo de Administración para tomar la decisión del presente caso y las pruebas valoradas, quien podrá ser contactado a través del demandado y su apoderado judicial, en la dirección: Centro Comercial San Andresito del Sur, Oficina de Administración Piso 5º, ubicado en la Carrera 80 No. 11 A - 51 Ciudad Capri en Santiago de Cali, teléfono: (57) 6023128740 y recibirá notificaciones electrónicas en los siguientes correos electrónicos: *davidfelipepolo@hotmail.com* y *davidfelipepolo@gmail.com*
- 3.6. A la señora NURY PATIÑO MARTINEZ, mayor de edad, con domicilio en Santiago de Cali, quien se desempeñó como vigilante en el Centro Comercial, para que rinda información sobre los hechos por ella conocidos, la situación que observó, pruebas entregadas al demandante, los reiterados llamados de atención, asuntos reprochables efectuados por el citado señor y demás asuntos relacionados, quien podrá ser contactado a través del demandado y su apoderado judicial, en la dirección: en la dirección Calle 5B5 No. 37 A - 21 en la ciudad de Santiago de Cali, teléfono (57) 6025541306.

Me reservo la facultad, en el transcurso de la diligencia, de solicitarle a dichos testigos se sirvan reconocer el contenido de los documentos que obren en el expediente.

4. DE OFICIO

Requerir a las siguientes entidades, para lo siguiente:

- 4.1. A la NOTARÍA NOVENA (9ª) DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CALI, en la dirección Carrera 5 No. 12-80 en Santiago de Cali, para que remita copia simple del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del CENTRO COMERCIAL SAN



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya
Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana
Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI
Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali
Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho
Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho
Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas
Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

ANDRESITO DEL SUR P.H., contenido en la Escritura Pública No. 4792 de fecha 28 de diciembre de 2009 y la Escritura Pública No. 3427 de fecha 06 de septiembre de 2012, sus reformas o adiciones.

- 4.2. A la NOTARÍA DIECIOCHO (18) DEL CIRCULO DE CALI, ubicada en a dirección Calle 9 No. 65-42 de Santiago de Cali, para que remita copia simple de la Escritura Pública No. 4144 de fecha 06 de diciembre de 2012 de reforma del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H.
- 4.3. A la empresa SEGURIDAD NÁPOLES LTDA., en la dirección Calle 5B5 No. 37 A - 21 en la ciudad de Santiago de Cali, teléfono (57) 6025541306, quien prestaba los servicios de vigilancia en el CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H., para que rinda un informe detallado, sobre los diferentes hechos relacionados en la demanda y contestación, junto con los videos, fotografías y demás datos relevantes que exista en su custodia.

Me permito advertir que solicito la presente prueba por esta vía, toda vez que al solicitar tal información sin contar con una orden judicial, las situaciones actuales de coyuntura por la emergencia sanitaria, la premura del tiempo para responder y sin tener la legitimación conferida por un evidente interés jurídico en dicha información, me es imposible acceder a tal información confidencial.

5. INSPECCIÓN JUDICIAL CON EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

Solicito al Juzgado, fijar fecha y hora para diligencia de inspección judicial del Local Comercial No. 2-51, para revisar a qué se dedica el arrendatario, los elementos que allí se encuentran y verificar que no se esté incumpliendo normatividad alguna, diligencia a practicarse en la fecha y hora que señale el Despacho, diligencia que deberá llevarse a cabo en la dirección: Centro Comercial San Andresito del Sur, Local No. 2-51 ó 2-31, ubicado en la Carrera 80 No. 11 A - 51 Ciudad Capri en Santiago de Cali, o en el lugar que indica el suscrito apoderado al momento de la diligencia judicial.

6. PRUEBA PERICIAL

Solicito al Despacho, ordenar las siguientes pruebas periciales:

- A) Un perito informático o ingeniero de sistemas, auxiliar de la justicia, para que certifique la veracidad de las pruebas aportadas por el suscrito, como lo es las conversaciones de la aplicación WhatsApp, los correos electrónicos enviados y recibidos, documentos y demás pruebas.
- B) Un perito abogado, para que con fundamento en una visita al CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H., proceda a revisar e informar lo siguiente:



www.polocrispino.com

David Felipe Polo Montoya

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana

Especialista en Derecho Laboral y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Magíster en Derecho con énfasis en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social de la Universidad ICESI

Diplomado en Métodos Alternativos de Solución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Cali

Diplomado en Litigio Arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Ministerio de Justicia y del Derecho

Diplomado en Insolvencia de Persona Natural No Comerciante del Ministerio de Justicia y del Derecho

Auditor Interno de Calidad ISO 9001:2015 de Bureau Veritas

Abogado Conciliador del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición

de la Pontificia Universidad Javeriana Seccional Cali

1. Actas en audio y escritas del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, mediante las cuales se aprobaron las multas a la parte activa y las otras infracciones cometidas y relacionadas con el presente asunto.
 2. Comunicaciones remitidas a la parte activa.
 3. Inspección al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL para determinación de los efectos de la prelación de pagos, solidaridad en las multas y sanciones establecidas.
 4. Testimonios de personal administrativo, de seguridad y vecinos locatarios contiguos a la parte actora, para corroborar las causales repetitivas en la época de los hechos.
- C) Un PERITO INGENIERO DE SISTEMAS, para determinar los correos electrónicos enviados y recibidos en la dirección electrónica *asefunda@hotmail.com* y expresamente relacionados con el presente asunto.

CAPÍTULO X NOTIFICACIONES

La parte demandada, el suscrito apoderado y la parte demandante, recibirán notificaciones conforme lo indicado en los CAPÍTULOS I y II de la presente contestación.

Del Señor Juez.

Atentamente,

DAVID FELIPE POLO MONTOYA

C.C. No. 1.113.516.661

T.P. No. 217.928 del C. S. de la J.



Nit. 900.348.487-2

Señores

JUZGADO DÉCIMO (10º) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
E. S. D.

Referencia: Proceso Verbal Sumario
Demandante: Alexander Perdomo
Demandado: Centro Comercial San Andresito del Sur P.H.
Radicación: 76001-40-03-010-2021-00477-00
Referencia: Poder Especial

NORA PATRICIA MARÍA ANGÉLICA URIBE ORTEGA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.821.418 expedida en Santiago de Cali, actuando exclusivamente en calidad de Administradora y Representante Legal del **CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H.**, identificado con NIT. 900.348.487-2, por medio del presente escrito manifiesto a usted que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a **DAVID FELIPE POLO MONTOYA**, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.113.516.661, portador de la Tarjeta Profesional No. 217.928 del Consejo Superior de la Judicatura, para que represente a la copropiedad citada en todas las actuaciones de la **DEMANDA VERBAL SUMARIA** promovida por el señor **ALEXANDER PERDOMO** en contra del Centro Comercial, en calidad de arrendatario del Local Comercial No. 2-31 que hace parte de la copropiedad y que el actor denominó Demanda Verbal Sumaria de Conflictos de Propiedad, proceso identificado en la referencia.

Mi apoderado queda con las facultades que consagra el Código General del Proceso en su Artículo 77, y en especial, para solicitar medidas cautelares, nulidades, tachar, recibir, desistir, sustituir, reasumir, disponer, transigir, conciliar, notificarse de manera personal y demás facultades que confiere la ley procesal a los mandatarios, sin que se pueda alegar falta de poder y quien puede ser notificado en el correo electrónico: davidfelipepolo@hotmail.com

Sírvase señora Juez reconocer personería a mi mandatario para los efectos y dentro de los términos de este mandato.

De la señora Juez.

Atentamente,

NORA PATRICIA MARÍA ANGÉLICA URIBE ORTEGA
C.C. No. 66.821.418
Representante Legal
CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR P.H.
NIT. 900.348.487-2

Acepto,

DAVID FELIPE POLO MONTOYA
C.C. No. 1.113.516.661
T.P. No. 217.928 del C. S. de la J.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



6948927

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Veintidos (22) del Círculo de Cali, compareció: NORA PATRICIA MARIA ANGELICA URIBE ORTEGA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 66821418 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



v3m31dwo9lrn
11/11/2021 - 15:01:30



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente, en el que aparecen como partes NORA PATRICIA MARIA ANGELICA URIBE ORTEGA .



LUZ ELENA HURTADO AGUDELO



Notario Veintidos (22) del Círculo de Cali, Departamento de Valle

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: v3m31dwo9lrn



Poder

CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR <c.c.sanandresitodelsur@hotmail.com>

12 de noviembre de 2021, 09:29

Para: Nora Patricia Uribe Ortega <gerencia@sanandresitodelsur.com>

CC: David Felipe Polo Montoya <davidfelipecolo@gmail.com>

Cordialmente,

JULIANA LAVERDE GARCIA
AUXILIAR ADMINISTRATIVA
CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL SUR
TEL. 3128740

**Poder162.pdf**

1507K