

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.



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 "[p]erturbar 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 ibídem, así como el Artículo 9º del Código Civil y el Estatuto Migratorio.



- **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 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 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 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 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 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 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.**



# ENTREGA DE CIRCULAR NORMAS DEL CENTRO COMERCIAL Y CIRCULAR RETIRO DE ELEMENTOS INVASIVOS ZONAS C

N° LOCAL	NOMBRE DEL LOCAL	ARRENDATARIO	FIRMA	CEDULA	F
L2-48	Boombox	Juan José Gutierrez	Juan Carlos Botas		06/0
L2-50	Maletas	luis antonio gomez	No Quiso Firmar		06/0
L2-51	Urban Store	Alexander Perdomo Gutierrez	Alex Perdomo		06/0
L2-53	Clovek Store	Andres Tello	Peayelli Alarba		06/0
L2-54	Cel Tecmi im	Carlos Rivera	Daniela G.		06/0
L2-55	lplus Service	Angela Maria Jimenez /Juan Sebastian Ramos	Angela Jimenez		06/0
L3-01	fundacion juan manuel collazos	Juan Manuel Collazos	Juan Manuel Collazos		06/0
L3-02	fundacion juan manuel collazos	Juan Manuel Collazos	Juan Manuel Collazos		06/0
L3-04	BRG	Samuel Gallardo/Ezequiel Delgado	Ezequiel Delgado		06/0
L3-05	Copercar	Andrea Hurtatis	Andrea Hurtatis		06/0
L3-06	bodega de calzado	Carlos Alberto Pabon	Carlos Alberto Pabon		06/0
L3-07	Draco Drinks SAS	Lilian Monroy	Lilian Monroy		06/0
L3-08	Draco Drinks SAS	Lilian Monroy	Lilian Monroy		06/0

L2-52

Am y m store

Monica Cardona

NCCO.