

|                                                                                                                                                                       |                                                                                                    |                             |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Rama Judicial<br/>Consejo Superior de la Judicatura<br/>República de Colombia</p> | <b>PROCESO:</b><br>GESTION DOCUMENTAL                                                              | <b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04 |  |
|                                                                                                                                                                       | <b>ACUSE DE RECIBIDO:</b><br>ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS<br>ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS | <b>VERSIÓN:</b> 2           |                                                                                     |

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA:** Lunes 07 de Marzo del 2022

**HORA:** 4:34:11 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 25 archivos suscritos a nombre de; **JUAN CARLOS ZULUAGA MAESE**, con el radicado; **202200013**, correo electrónico registrado; **abogado2@zuluagamaese.com**, dirigidos al **JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, **(+57) 321 576 5914**

| Archivos Cargados                       | Archivos Cargados                        |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| ACTA135.pdf                             | CONVENIOCONCESIONDEAREACOMUuN06abril.pdf |
| ACTA138.pdf                             | FIELCOPIAACTAASAMBLEAN011de2003.pdf      |
| ACTA139.pdf                             | FIELCOPIAACTACONSEJODEADMINISTRACIO.pdf  |
| ACTA140.pdf                             | FIELCOPIAACTADEASAMBLEAN017de201.pdf     |
| ACTA13620.pdf                           | FIELCOPIADEACTANRO175marzo2021.pdf       |
| ACTA14323.pdf                           | PODER.pdf                                |
| ACUERDODEVOLUNTADES.pdf                 | PUBLICIDADDEFELICIDENT15marzo2013.pdf    |
| COMUNICADO10DENOVEMBRE2017JHONROB.pdf   | RESPUESTADEMNDAFELICIDENTMARZODE2022.pdf |
| COMUNICADO19mayo2021LUZADRIANABENI.pdf  | RESPUESTADIEGOHERNAN27demarzo.pdf        |
| COMUNICADO21SEPTIEMBREJHONROBERT.pdf    |                                          |
| COMUNICADOEMITIDOPORJHONJAIROGOoMEZ.pdf |                                          |
| CONCEPTOJUANCARLOSZULUGA27febrero.pdf   |                                          |
| CONTRATO001.pdf                         |                                          |
| CONTRATON002.pdf                        |                                          |
| CONTRATON003.pdf                        |                                          |

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220307163418-RJC-8481**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600



Acto 135  
Nov. 10 / 2017

Nro. 12.

6. Presentación Política de Canje
7. Pendientes de aprobación (baños y escaleras)
8. Avances Infraestructura
9. Propositiones y varios

### 3. APROBACION ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACION NRO. 131, 132, 133 y 134

Los miembros de junta aprueban por unanimidad las cuatro actas presentadas votando así:

Jhon Robert Osorio Isaza: Positivo  
Andrés Mauricio Grisales Flórez: Positivo  
Daniel Gómez Sánchez: Positivo  
Germán Olarte Osorio: Positivo  
Patricia Moreno: Positivo

### 4. PRESENTACION Dr. JHON JAIRO GOMEZ DE FELICIDENT

Se le permite el ingreso al Dr. Jhon Jairo Gómez, quien hará su exposición en compañía del Dr. Fredy Arley Gómez. El Dr. Jhon Robert manifiesta que se les conceden 15 minutos para su presentación. El Dr. Jairo manifiesta las dificultades presentadas desde el inicio con el 4 piso donde se realizaron inversiones que superan los 1.000 millones, "Felicident siempre ha trabajado en posicionar el 4 piso y la publicidad que se invierte mensualmente en promedio es de 20 millones donde Cable plaza siempre es mencionado", también mencionan que de no ser posible llegar a un acuerdo se verán obligados a llegar a las instancias legales. Luego de la exposición de ambos representantes de Felicident en la que en conclusión solicitan que no sea retirado el aviso de la fachada del centro comercial y además manifiestan su interés en negociar de ser necesario la posición del aviso en la fachada, se retiran del salón. El Dr. Jhon Robert propone que el comité de mercadeo previa elaboración de una propuesta, cite al Dr. Jhon Jairo Gómez para ofrecerle un cambio de ubicación posiblemente en el bombón ubicado a la entrada del centro comercial, la propuesta es aceptada por los miembros del consejo así:

Jhon Robert Osorio Isaza: Positivo  
Andrés Mauricio Grisales Flórez: Positivo  
Daniel Gómez Sánchez: Positivo  
Germán Olarte Osorio: Positivo  
Patricia Moreno: Positivo

### 5. INTERVENCION DR. JAIRO ALBERTO GONZALEZ

El Dr. Jairo Alberto González manifiesta su inconformidad por el trato recibido por parte de la administración respecto al alquiler de la burbuja 1.1 y a la suspensión del servicio de agua, debido a que a la fecha el negocio se encuentra en funcionamiento a pesar de no tener contrato firmado, La Dra. Marcela manifiesta que siguió los procedimientos establecidos por el centro comercial previa consulta con el abogado Juan Carlos, donde claramente se explica que no se deben tener negocios con miembros de junta, la persona con la que se realizó el negocio nunca contestó el teléfono después de mucho insistirle. El Dr. Jhon Robert propone que se le dé una semana como espacio de confianza para legalizar el contrato. A esta propuesta la junta aprueba por unanimidad votando así:

Jhon Robert Osorio Isaza: Positivo  
Andrés Mauricio Grisales Flórez: Positivo  
Daniel Gómez Sánchez: Positivo  
Germán Olarte Osorio: Positivo  
Patricia Moreno: Positivo

### 6. PRESENTACION POLITICA DE CANJE



La Dra. Patricia Moreno, miembro del comité de Mercadeo hace la presentación de la política apoyada por el Dr. Daniel Van Den Enden (Anexo 1). El Dr. Jhon Robert propone que las garantías que se den como inversor y locatario estén fundamentadas en el equilibrio que debe existir entre el centro comercial y cada uno de sus inversores. La política queda pendiente de aprobación teniendo en cuenta que falta tomar una decisión respecto al tema de Felicident.

## **7. PENDIENTES DE APROBACION (BAÑOS Y ESCALERAS)**

La Dra. Marcela presenta propuesta de remodelación de los baños aproximada a los \$80.000.000, la cual no es aceptada porque la idea es hacer una remodelación completa y no parcial aunque el costo sea superior al presentado. Se propone presentar para el próximo año una propuesta de remodelación adecuada a las necesidades del centro comercial partiendo de la base de tener más baños en el primer piso. La propuesta es aceptada por unanimidad votando los miembros de junta así:

Jhon Robert Osorio Isaza: Positivo  
Andrés Mauricio Grisales Flórez: Positivo  
Daniel Gómez Sánchez: Positivo  
Germán Olarte Osorio: Positivo  
Patricia Moreno: Positivo

El segundo tema de aprobación pendiente es el cambio de cadenas de las escaleras eléctricas que van del tercer al cuarto piso. El Dr. German Olarte propone hacer una revisión en lo posible con otro proveedor y además solicitar una revisión en el tema de riesgo que pueda estar presentando la escalera para los usuarios.

El tema queda aplazado para la próxima junta.

Siendo las 8.30 a.m. se retiran por compromisos laborales el Dr. Jhon Robert Osorio y el Dr. Andrés Mauricio Grisales. En ausencia de ellos dos, el Dr. Cesar Gutiérrez y Jairo González tendrán voto dentro de la junta. Se continúa con la junta, los asistentes piden a la Dra. Patricia Moreno que presida el resto de la reunión.

## **8. AVANCES INFRAESTRUCTURA**

- Zona de Carga: Avanza satisfactoriamente, tiempo de entrega aproximada 15 días
- Cubierta: El Dr. Germán Olarte manifiesta varias inconsistencias respecto a la pintura de la estructura, ajuste de las tejas, hace un llamado a la administración para que haga un seguimiento y control más exhaustivo de las obras para evitar mayores demoras y defectos al finalizar.
- Comisa fachada posterior: Tiene falencias en detalles estéticos y de estructura. El proveedor ya está enterado e iniciará las reparaciones necesarias.

La Dra. Patricia Moreno propone hacer una reunión con la gerente de Armetales, la administración de Cable Plaza y el Comité de Infraestructura. Se acuerda hacer una reunión de seguimiento con el Dr. Cesar Gutiérrez, el arquitecto y la administración del Centro Comercial, el día sábado 11 de Noviembre a la 1 p.m.

## **9. PROPOSICIONES Y VARIOS**

Póliza de seguros: Debido a que el próximo 10 de Diciembre se vence la póliza que posee el centro comercial los miembros de junta proponen que se solicite la prórroga a un mes y se nombre un comité para validar el tema al detalle y además contar con otras propuestas diferentes a las de Sura y Allianz. En el comité se nombra a Daniel Gómez Sánchez, Patricia Arango y la administración de Cable Plaza, las propuestas se presentarán al comité elegido. Los miembros del consejo aprueban por unanimidad así:

Daniel Gómez Sánchez: Positivo  
Germán Olarte Osorio: Positivo  
Patricia Moreno: Positivo



Aula 138  
Dic. 20/2017

Nro 14.

1. Verificación de Quórum
2. Presentación y aprobación del orden del día
3. Exposición Proyecto Inlazu
4. Aprobación Acta de Consejo de Administración N° 135
5. Avances Póliza Seguro
6. Felicident – Política de Canje
7. Contrato Club Manizales
8. Propositiones y Varios

### 3. EXPOSICION PROYECTO INLAZU

Previa solicitud de la firma Inlazu, se hizo presente en la reunión el Dr. Sebastián Aristizábal Candamil en representación de dicha sociedad. El Dr. hizo una presentación amplia y detallada de lo ejecutado por ellos en el contrato habiendo manifestado que la primera parte ya fue ejecutada por ellos y pagado su valor por el Centro Comercial Cable Plaza, así mismo manifestó que las siguientes fases están condicionadas según el contrato a aprobación de la Asamblea General de Cable Plaza la que en su pasada reunión delegó en el Consejo de Administración decidir si se le daba continuidad o no al mismo. El Consejo tomó atenta nota del informe presentado por la firma Inlazu agradeció a este la presencia en la reunión y por unanimidad expreso el Consejo su voluntad delegada por la Asamblea de no dar continuidad al contrato, para lo cual invitó a la firma Inlazu a la terminación de mutuo acuerdo del mismo, entendiendo además que no existen obligaciones ni temas pendientes en lo ejecutado.

El Dr. Sebastián estuvo de acuerdo y solicitó que se le hiciera llegar un extracto del acta de la presente reunión donde se plasme este punto tratado y ellos a continuación darían respuesta aceptando terminar de mutuo acuerdo el contrato.

### 4. APROBACION ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN NRO. 135

Se pone a consideración el acta Nro. 135 la cual es aprobada por unanimidad.

### 5. AVANCES POLIZA DE SEGUROS

La Dra. Marcela comenta el apoyo que se ha recibido por parte del Dr. Juan Carlos ya que ha hecho parte de las reuniones con Delima para revisar los detalles de la propuesta. Aún falta dos nuevas reuniones una de ellas con R & R Aseguradores y la otra con Suma. El Dr. John Robert propone pedir prórroga de la póliza actual hasta el 28 de Enero de 2018 para poder hacer la elección con la tranquilidad y seguridad necesaria. Esta propuesta es aceptada por unanimidad.

### 6. FELICIDENT – POLITICA DE CANJE

El Dr. Juan Carlos aclara que los contratos con Felicident están definitivamente terminados, pero recomienda que haya un acuerdo con ellos para realizar un nuevo contrato ya que considera que es conveniente llegar a un acuerdo para evitar choques que no llevan a nada productivo.

La Dra. Marcela expone las propuestas que se pueden presentar al Dr. John Jairo:

1. Dejar el logo que tiene Felicident en la fachada tal como está actualmente.
2. Retirar del logo de Felicident las 3 caras que contiene



3. Pasar el logo de Felicident al bombón de Carulla ya que ellos están interesados en pasar a la fachada.

Después de una amplia discusión el Dr. John Robert sintetiza pidiendo a los miembros de junta que se vote por las propuestas presentadas. La Dra. Patricia Moreno opina que lo que se ha buscado en el manual es que haya equidad para todos los locatarios y al permitir que continúe Felicident en la fachada no se estaría cumpliendo con ello.

Finalmente se propone dejar el logo que tiene Felicident actualmente en la fachada hasta Diciembre 31 de 2018 y que se comercialice el bombón de Carulla, cuando este logo pase a la fachada. La propuesta es aprobada, así:

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| ANDRES MAURICIO GRISALES FLOREZ: | Positivo |
| JOHN ROBERT OSORIO ISAZA:        | Positivo |
| DANIEL GOMEZ SANCHEZ:            | Positivo |
| CESAR ALBERTO GUTIERREZ GARCIA:  | Positivo |
| GERMAN OLARTE:                   | Negativo |

## 7. CONTRATO CLUB MANIZALES

La Dra. Marcela expone la terminación del contrato con el Club Manizales el próximo 31 de Diciembre de 2017, hace alusión a que el Club le da dos horas gratis a los socios que hacen uso del gimnasio. Después de una discusión bastante amplia se propone presentarle al Club la siguiente propuesta: Continuar con el descuento del 50% de 5 a.m. a 10 a.m. y de las 10 a.m. en adelante se cobre la tarifa plena y el contrato se renueve por seis meses más, esta propuesta es aceptada por unanimidad.

## 8. VARIOS

**DEMANDA LINA RIVAS:** El Dr. Juan Carlos expone los motivos de la demanda de la Sra. Rivas, así:

1. Fue despedida estando incapacitada y pretende 6 meses de pago por este concepto.
2. Pretende una reliquidación de salarios y pensión en función de una prima que no la tuvieron en cuenta, aunque al ser ella administradora del gasto era quien había tomado esta decisión.

La Dra. Marcela manifiesta que tiene cita con el Dr. Juan Manuel Ríos, y que está pendiente de la cotización de la Dra. Gladis Gallo para poder definir quien tomará el caso.

El Dr. Cesar Gutiérrez solicita a la administración se le entregue la presentación del proyecto que hizo Inlazu en el mes de Marzo para poder comparar con lo presentado en esta junta ya que considera que hay algunos temas diferentes. Queda como tarea para el comité de Infraestructura reunirse en la tercera semana del mes de Enero para revisar esta presentación.

Siendo las 8:05 a.m. el presidente del Consejo de Administración Dr. John Robert Osorio, da por terminada la junta.

AVANCES CONTROL INTERNO



Acta 139

Enero 29/18.

Nro. 15

DANIEL GOMEZ SANCHEZ  
JULIAN GIRALDO MONTOYA  
GERMAN OLARTE OSORIO  
PATRICIA MORENO LONDOÑO  
PATRICIA ARANGO PEÑA

Miembro Principal  
Miembro Principal  
Miembro Principal  
Suplente Numérico - Dr. Andrés Grisales  
Suplente Numérico - Dr. Octavio Cardona

Para dar finalización al tema de la cubierta, la Dra. Marcela realiza lectura a la carta de garantía entregada por Armetales y queda adjunta a esta acta (Anexo 5). Una vez finalizada la lectura se ponen a consideración los siguientes puntos:

1. Se aprueba la recepción de la obra con la carta de garantía entregada por Armetales.
2. Se aprueba el pago a Armetales previo ajuste de la factura de acuerdo a la reclamación que se presentó por cantidad de materiales.

Los miembros de junta aprueban ambos puntos por unanimidad.

#### 8. POLITICA DE CANJE

Respecto al aviso de fachada de Felicident, el Dr. Juan Carlos sugiere que se haga un otrosí al contrato para formalizar el hecho de que se autorizó su permanencia hasta el 31 de Diciembre de 2018, queda entendido que a esta fecha Felicident debe bajar el aviso de la fachada y en caso de no hacerlo el centro comercial realizará la labor a cuenta de Felicident, los miembros de junta autorizan al Dr. Juan Carlos para que prepare el documento y se reúna con el Sr. Jhon Jairo Gómez.

El otro punto tratado es la aprobación de la política de canje la cual ya ha sido revisada con anterioridad y es conocida ampliamente por los miembros de junta. (Anexo 6)

Cabe anotar que el caso del aviso de Felicident en la fachada es una excepción a la política de canje, debido a la problemática que se ha tenido con ellos y como una situación especial se le permite quedarse en la fachada hasta el 31 de Diciembre de 2018, esto fue con la aprobación de 4 de 5 miembros de junta tal como está consignado en el acta Nro.138.

Respecto a la aprobación de la política de canje los miembros de junta aprueban por unanimidad.

#### 9. APROBACION ACTAS DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN N° 137 N°138

Los miembros de junta solicitan que se hagan algunas aclaraciones de las cuales se toma nota. Una vez corregidas se enviarán nuevamente a revisión de los consejeros.

Siendo las 10:55 am. se retira la Dra. Patricia Moreno por motivos de fuerza mayor.

#### 9. AVANCES CONTROL INTERNO



Acta 140  
Marzo 01/18.

Nro. 17

## 2. ELECCION DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA

El Dr. Cesar Gutiérrez propone como presidente de esta junta al Dr. Guillermo Hernández; los miembros de junta están de acuerdo por unanimidad.

## 3. PRESENTACION Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA

Se pone a consideración el orden del día y se proponen los siguientes cambios.

1. Verificación de Quórum
2. Elección del presidente para la junta
3. Presentación y aprobación del orden del día
4. Aprobación Actas de Consejo de Administración N° 137 N°138 N° 139
5. Estados financieros cierre 2017
6. Revisión presupuesto final 2018
7. Informe de Gestión 2017
8. Análisis del reglamento Consejo Administración
9. Evaluación de la administración
10. Revisión temas pendientes Junta Anterior
11. Propositiones y varios

El Dr. Juan Carlos Zuluaga pregunta respecto al dictamen que debe emitir la revisoría fiscal relacionado con los Estados Financieros, el Dr. Carlos Julio aclara que el dictamen será presentado únicamente en la Asamblea, pero por solicitud de varios miembros del consejo hará un pronunciamiento al respecto una vez sean presentados en el punto 5 y aunque no quede consignado en el orden del día.

El orden del día es aprobado por unanimidad.

## 4. APROBACION ACTAS DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN NRO. 137, Nro. 138, Nro.139

El Dr. Andrés Mauricio Grisales hace referencia al acta Nro. 138 en donde quedó pendiente la respuesta de Inlazu relacionada con la terminación del contrato por mutuo acuerdo, la Dra. Marcela responde que ya fue recibido el documento y revisado por el Dr. Juan Carlos Zuluaga, quien solicitó unos cambios los cuales fueron atendidos por Inlazu y modificados de acuerdo a las indicaciones (Anexo 1). Surgen otras inquietudes respecto a la propiedad intelectual y patrimonial para lo cual se aclara que se debe hacer un acta donde se oficialice que se recibieron los documentos elaborados por Inlazu y donde quede claro que los derechos de propiedad intelectual y patrimoniales son del centro comercial. Este documento será elaborado por el Dr. Juan Carlos Zuluaga.

Otra inquietud del Dr. Andrés Mauricio Grisales se relaciona con la aprobación que se hizo en acta 138 para que Felicident continuara con el aviso de la fachada hasta Diciembre 31 de 2018 y el motivo por el cual se retomó el tema en la reunión del 29 de Enero (Acta 139) cuando ya habían salido de la junta los consejeros que hacen parte de la Alcaldía. Se aclara que el tema se volvió a tocar porque se sugirió elaborar un otrosí al contrato de Felicident para formalizar esta autorización y también el hecho de que en caso de que el 01 de enero de 2019 Felicident no haya bajado el aviso, el centro comercial debe bajarlo con costos a cargo de Felicident. La Dra. Marcela comenta que una vez elaborado el otrosí se reunió con el Dr. Jhon Jairo Gómez de Felicident para formalizar el documento, pero él se negó a firmarlo argumentando que realizó un acuerdo con la administración anterior que es diferente a lo que se plantea en el otrosí. Se aclara que a pesar de que el Dr. Jhon Jairo Gómez no firmó el otrosí la autorización del consejo es que el aviso solo esté en fachada hasta el 31 de diciembre de 2018.

La tercera inquietud hace referencia a Acta 139 relacionada con los abogados Dr. Juan Manuel Ríos y Jorge Iván Jiménez y el objeto de contratación de cada uno. El Dr. Julián Giraldo explica que de



Acta 136  
Nov. 30 / 17

Nro. 13.

el centro comercial pagaría a la Ford \$32.000.000 y en impuestos a Edsa \$6.800.000. Las especificaciones del presupuesto, la decoración y los detalles del premio se adjuntan a esta acta (Anexo 1)

El Dr. Julián Giraldo solicita al Dr. Carlos Humberto que explique cómo se maneja contablemente el tema del premio y el canje con la Ford, El contador explica que el valor del carro y el pago de impuestos a Edsa va al gasto y el canje (arrendamiento) queda como ingreso.

Tanto presupuesto, decoración y premio de navidad son aprobados por unanimidad por los miembros de la junta así:

ANDRES MAURICIO GRISALES FLOREZ: Positivo

DANIEL GOMEZ SANCHEZ: Positivo

GERMAN OLARTE OSORIO: Positivo

JULIAN ANDRES GIRALDO MONTOYA: Positivo.

#### 4. DAÑO ESCALERAS FUJITEC

La Dra. Marcela expone el daño de las escaleras que conectan el tercer y cuarto piso, el cual consiste en el cambio de las cadenas de las escaleras porque se encuentran en muy mal estado por estiramiento y desgaste, además presenta las dos propuestas de pago que ofrece Shindler (Anexo 2).

El Dr. Julián Giraldo solicita que Shindler entregue un informe en el que clarifique el daño de las escaleras y además certifique que con el cambio de las cadenas ya quedan a punto y no van a resultar daños posteriores. El arreglo de las escaleras se aprueba con la condición de que entreguen la mencionada certificación, además se escoge la opción Nro. 2, en la que inician los arreglos de inmediato pero los pagos se empiezan a hacer en Enero del año 2018, la aprobación fue así:

ANDRES MAURICIO GRISALES FLOREZ: Positivo

DANIEL GOMEZ SANCHEZ: Positivo

GERMAN OLARTE OSORIO: Positivo

JULIAN ANDRES GIRALDO MONTOYA: Positivo.

#### 5. VARIOS

El Dr. Julian pregunta el avance de algunos temas pendientes y se concluye lo siguiente:

**CUBIERTA:** Debido a lo que se está presentando con la deformación en el valle de las tejas y a la propuesta que hace Exiplast de pegar una cinta entre las mismas para evitar la deformidad, se acuerda hacer una revisión exhaustiva posterior a la puesta de la cinta para evaluar si la opción es la correcta.

**AVISO FELICIDENT:** La Dra. Marcela comenta que en reunión con el Dr. Jhon Jairo Gómez, insiste en que está autorizado por la asamblea para tener su aviso en la fachada. Se está pendiente de que presente el documento para que en conjunto con el asesor jurídico se pueda presentar una propuesta y definir que va a pasar con ese aviso.

**INLAZU:** En la próxima junta se presentará el informe técnico elaborado por el Arquitecto Andrés Felipe para poder tomar decisiones al respecto.



concepto. Para aclarar los temas se invita a ingresar a la señora Sra. Marcela propietaria de la empresa Gravedad Cero, quien explica lo siguiente: Es una actividad para niños y adultos, se cuenta con salto libre, Young fitness, yoga, fiestas infantiles, eventos corporativos. Beneficios para el centro comercial: aprovechamiento de un área inactiva por varios años, actividades para niños que atraen más tráfico para el centro comercial, diversión sana hasta máximo 9 p.m. Respecto a las inquietudes manifiesta que se propone realizar las divisiones en muro en la parte inferior para tapar la estructura de los trampolines y vidrio en la parte de arriba para no obstaculizar la visual del techo, aclara que el ruido que manejan permite que las personas que hacen acompañamiento puedan conversar sin ninguna dificultad para escucharse entre sí. El cerramiento tendría un costo de \$13.000.000 en muros y 9.800.000 la parte del cerramiento en vidrio, en total \$22.800.000 aprox., este costo lo asumirían los propietarios de los locales involucrados.

Para el centro comercial ofrecen el 15% de la facturación de los trampolines después de cubrir los costos fijos mensuales, teniendo en cuenta que en la actualidad tienen un punto de equilibrio de 12 millones mensuales representados en 19 personas diarias a un promedio de \$20.000 por persona.

Terminada la presentación de la propuesta de la Sra. Marcela y luego de una amplia discusión por parte de los consejeros se acuerda por unanimidad presentar a propietarios y a la empresa Gravedad Cero, la siguiente contrapropuesta:

1. Mínimo \$2.000.000 de ingresos fijos para el centro comercial, esto podría significar que la empresa Gravedad Cero cancele esta suma o de los \$1.500.000 que cada propietario va a recibir por arrendamiento se vea reducido a \$1.000.000 para cubrir el pago a Cable Plaza. Este valor de 2 millones sería solo por el primer año y se replantearía el valor al inicio del segundo.
2. El centro comercial aportará para las adecuaciones máximo \$6.000.000
3. Los decibeles del ruido que produzca el local deben ser controlados, garantizando la tranquilidad de los locales vecinos y del centro comercial en general.
4. El contrato sería uno solo elaborado por el centro comercial donde quede especificado mecanismos claros y precisos en temas de pólizas, facultad del centro comercial para terminación del contrato, tamaño del aviso, condiciones de restauración de los locales a la terminación del contrato, garantizar la estética en las áreas de circulación una vez realizado todo el montaje, etc.
5. Hablar con los locatarios y muy especialmente con el dueño de Tiraparríba quien sería el más afectado con la instalación de este local.

Se aclara que antes de presentar la contrapropuesta se debe hablar con los propietarios de los locales involucrados para saber si están dispuestos o no a entregar parte de sus ingresos para cubrir el pago para el centro comercial, también comentar el proyecto con los demás propietarios que se verían afectados con temas de ruido y visibilidad de sus respectivos locales. Además se propone por parte de la Dra. Patricia Moreno que los miembros del consejo realicen una visita al sitio donde actualmente se encuentran los trampolines para que se hagan una idea del ruido que genera.

## 6. STATUS TAREAS EN CURSO

La Dra. Marcela comenta respecto a las tareas que han quedado pendientes de consejos anteriores y el status de cada punto, inicia con el resumen de los temas cerrados, en el acta de enero habían quedado pendientes dos tareas: 1. La elaboración del otrosí para el contrato de Felicident, el cual fue socializado con el Dr. Jhon Jairo Gómez, quien se negó a firmarlo. 2. Enviarle a los miembros de junta el texto final aprobado de la política de canje, la cual fue enviada en Febrero a los correos y además en CD.

El Dr. Jhon Jairo Gómez aclara que la no firma del contrato obedece a que Felicident se montó bajo unas condiciones que había dado la asamblea del año 2013 y sobre esas condiciones la administración realizó unas ofertas que llevaron a la instalación de los avisos; aclara que es lo único que comentará al respecto y que en el caso de que se vaya a dar un debate al respecto se declara impedido.



valores y quienes podían estar en la fachada sin costo; esto de acuerdo al metraje y por ser local ancla; de ahí en adelante se debía pagar por el espacio, tratando de ser objetivos; esto generaba que el aviso de Felicident al estar aprobado hasta el 31 de Diciembre se firmara un otrosi para no bajar el aviso a la fuerza. En el manual se aprobó que Felicident al no cumplir con el requisito para estar en fachada era una excepción a la regla y al no firmar el otrosi se decidió que el aviso lo bajaba el centro comercial a costa de Felicident. El tema de quienes debían ir en la fachada y la permanencia del aviso hasta el 31 de Diciembre fue aprobado por la Alcaldía. Aclara que al tener la Alcaldía tres votos puede modificar y hacer lo que quiera pero no es el deber ser.

El Dr. John Robert manifiesta que en el consejo del 29 de enero la alcaldía se había retirado cuando se tomó la decisión de aprobar la política de canje por ende ellos no hicieron parte de la aprobación de ese documento y no están de acuerdo con el modelo del mismo, para sustentar su posición hace lectura de un extracto del acta de asamblea Nro. 011 del año 2013, la cual se adjunta a esta acta (Anexo 3), continúa su exposición explicando que la empresa Felicident realizó una inversión fundamentada en una aprobación que hizo la asamblea, por ese motivo propone la modificación de la política de canje en el sentido de incluir a la firma Felicident. Hace lectura de las modificaciones y el documento modificado se adjunta a esta acta (Anexo 4).

El Dr. Julián pide la palabra y manifiesta que ese punto no estaba en el orden del día por lo tanto considera que la propuesta está fuera de lugar, también comenta que no se pueden hacer concesiones perennes y se hizo alusión a un documento del 2013 estando en el 2018, se les hizo rebaja en el canon de administración al cuarto piso y eso no puede ser perenne en el tiempo, se están haciendo normas a la medida y la idea era construir una política objetiva que beneficiara a todos.

El Dr. Jairo González expresa que se está haciendo una presentación maliciada para legalizar situaciones que ya se agotaron, que el desarrollo de las juntas en las condiciones que las vienen planteando es imposible porque estamos asistiendo como invitados de piedra a observar que quiere hacer la Alcaldía con el centro comercial, a quien le dan o no gabelas, adiciona que las juntas se han vuelto una farsa además manifiesta que renuncia a la suplencia de la junta porque no va a seguir participando para aceptar cosas con las que no está de acuerdo.

El Dr. Julián Giraldo también manifiesta su decisión de renunciar e invita a renunciar a los demás miembros porque considera una falta de respeto lo que están haciendo.

Se toma atenta nota de lo expresado por el Dr. Julián Giraldo y Jairo González.

El Dr. Jhon Jairo Gómez pone a consideración la propuesta de la Alcaldía, declarándose impedido para votar y cediendo su voto al miembro suplente. Se vota así:

Dra. Patricia Moreno: Negativo

Dr. Julián Giraldo: Negativo, deja constancia que es una falta de respeto y que lo que están haciendo es ilegal.

Dr. Herman Quintero: Positivo

Dr. Cesar Gutiérrez: Positivo

Dr. John Robert Osorio: Positivo

Siendo las 9:20 a.m. el Dr. Jhon Jairo Gómez presidente del consejo de administración, da por terminada la reunión.

---

**JHON JAIRO GOMEZ VALENCIA**  
Presidente Consejo de Administración



## ACUERDO DE VOLUNTADES

Entro los suscritos de una parte LINA MARCELA ARREDONDO MONTES, actuando en nombre y representación del CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA con NIT 810006362-7 y de la otra DIEGO HERNÁN GÓMEZ VALENCIA, actuando en nombre y representación de FELICIDENT Centro de Odontología S.A.S. NIT 900804389-5, han acordado modificar temporalmente la valla que tiene autorizada en la rampa del parqueadero para en su lugar ubicar una pantalla digital con las siguientes condiciones:

### ESPECIFICACIONES PANTALLA

- Pantalla de 3 x 2 mts de última tecnología LED
- Bajo consumo de energía y conexión a 110
- Pantalla tipo P3 (la mejor resolución disponible en el mercado colombiano)
- Posibilidad de cambio del material publicitario cada semana si se quiere
- Publicidad dinámica
- Aproximadamente 2250 reproducciones de video de cada marca (máximo 15 marcas) al mes
- 70% del ingreso para el centro comercial por clientes conseguidos por el área de mercadeo
- 30% del ingreso para el centro comercial por clientes conseguidos por el dueño de la pantalla

Esta pantalla tendría la inclusión de FELICIDENT dentro del reel de comerciales sin ningún costo y la adaptación de su imagen corporativa en la cortina superior de la pantalla.

NOTA: Si se llegará a retirar o desplazar la pantalla de este sitio por cualquier motivo, se volverá a instalar en el mismo lugar la valla que tiene autorizada el Centro de Odontología FELICIDENT S.A.S.

Para constancia se firma el presente acuerdo en dos ejemplares el día 22 de mayo de 2019.

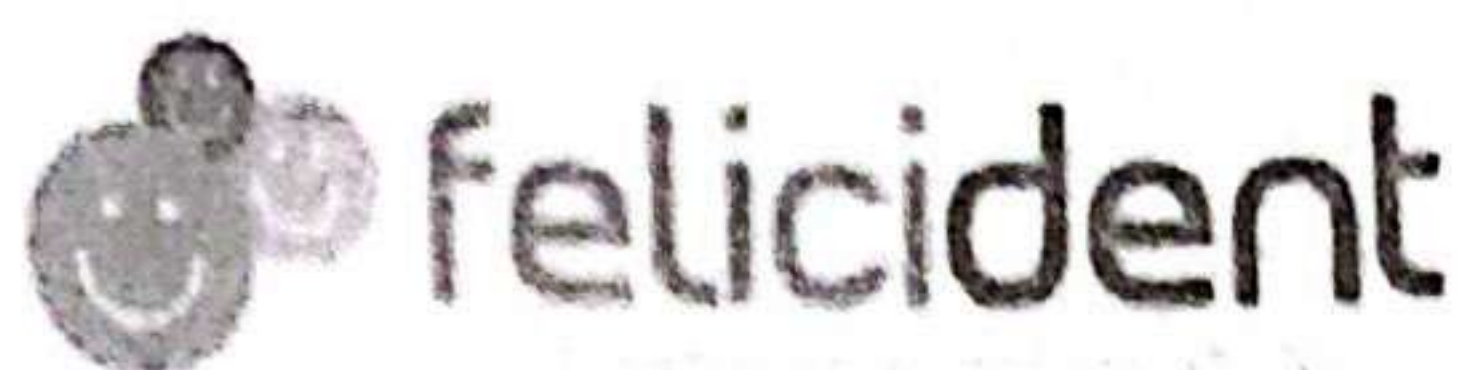


LINA MARCELA ARREDONDO MONTES  
Representante Legal  
CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA  
NIT 810006362-7



DIEGO HERNÁN GÓMEZ VALENCIA  
Representante Legal  
FELICIDENT S.A.S.  
NIT 900804389-5





Manizales, 10 de noviembre de 2017

Doctores:

**JHON ROBERT OSORIO ISAZA**

Presidente de Consejo de Administración

**LINA MARCELA ARREDONDO MONTES**

Administradora

**CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA PH**

---

**REFERENCIA: CONSIDERACIONES RESPETUOSAS ANTE LOS CONTRATOS DE LA MARCA "FELICIDENT" "CENTRO DE ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA" DE LA FACHADA DEL CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA Y OTROS EFECTOS PUBLICITARIOS. REUNIÓN DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN NOVIEMBRE 10 DE 2017**

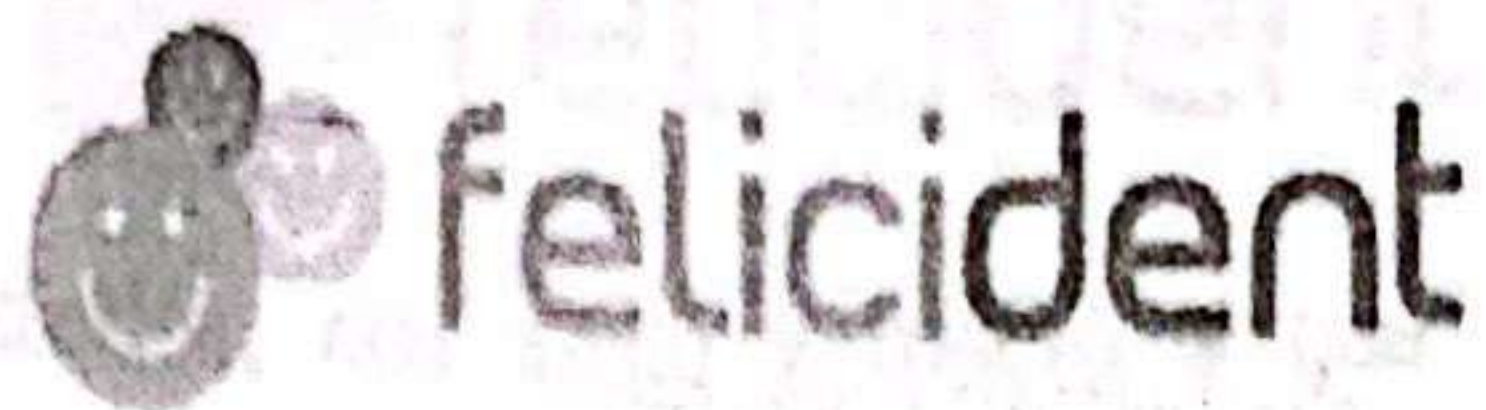
---

Respetados Doctores,

Como lo hemos venido exponiendo, la Junta Directiva de la Empresa "**FELICIDENT CENTRO DE ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA**", se encuentra extrañada y preocupada ante la posible decisión del Consejo de Administración del Centro Comercial Cable Plaza de promover la retirada de la marca comercial de nuestra Empresa en la propiedad horizontal, especialmente la de la fachada principal, sin justificación alguna, en contravía de la Asamblea General de Copropietarios, estatutos legales -Contrato- y la misma conveniencia del Centro Comercial conforme a las consideraciones que a continuación exponemos, a saber:

Gloria C.  
24-NOV.  
2:17 P





## HISTORIA- ANTECEDENTES

No se hace necesario profundizar sobre un hecho que para nadie es secreto, este es, el relacionado con las dificultades que desde sus inicios ha tenido el Cuarto Nivel del Centro Comercial Cable Plaza; fácilmente se observa la desolación de varios de sus locales, por ausencia de arrendamiento o venta de los mismos, trayendo como consecuencia difíciles o precarias condiciones comerciales no sólo para los comerciantes allí ubicados, sino también, para todo el Centro Comercial.

En vista de lo anterior, la Asamblea General de Copropietarios, como máximo órgano de dirección de la copropiedad, preocupada por los hechos y circunstancias que rodeaba y rodean al cuarto nivel del Centro Comercial y evidenciando que los hechos afectaban a toda la copropiedad, con el ánimo de promover la inversión en este nivel, adicional a crear confianza y seguridad en los comerciantes, el 15 de marzo de 2013, conforme al Acta Nro. 011 de 2013, autorizó a la Administración y al Consejo de Administración de la Copropiedad para celebrar convenios, concesiones o contratos con el propósito de otorgar beneficios que llevaran a aumentar la inversión y la movilidad comercial en el cuarto nivel, con lo cual se buscaría beneficiar a todo el Centro Comercial; así:

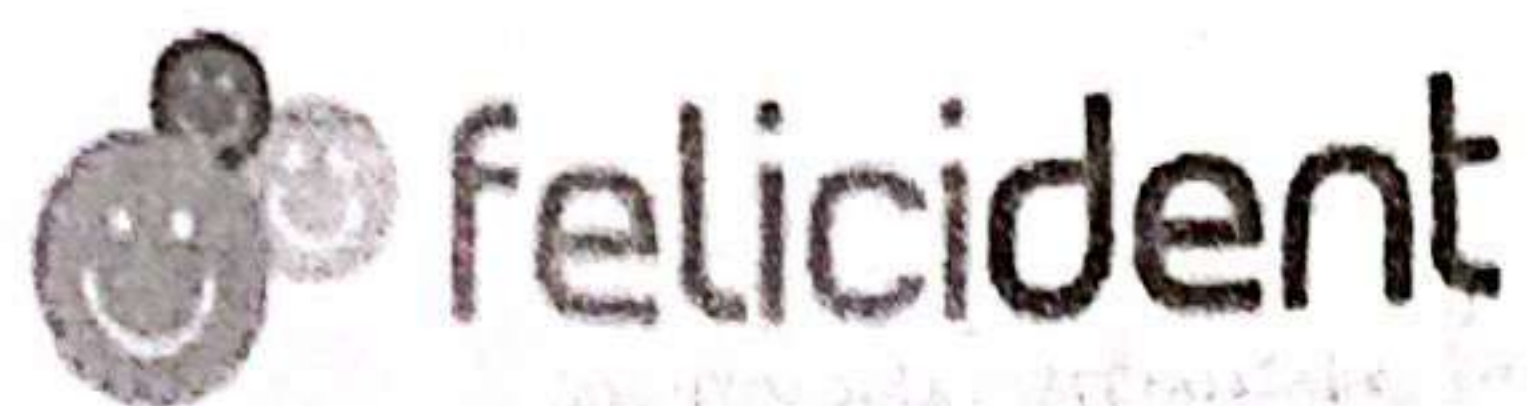
\*(...)

*El Sr. Presidente informa que siendo las 11:59 AM el quórum es 64.24% más el 20.618% de las unidades del Centro Comercial, se le da la palabra al Dr Diego Franco quien manifiesta de acuerdo al tema anteriormente tratado sobre el cambio del reglamento de Propiedad Horizontal, propone que se autorice a la Administración y el Consejo para que busque la forma de generar mayor tráfico en el cuarto piso, buscando la forma de como se puede recuperar, por lo que propone se realicen gestiones de carácter administrativo, comercial, de promoción, compensación y de incentivos, que sean necesarios para conseguir que allí se obtenga una mejor ocupación, lo que no se ha podido lograr hasta el presente.*

*El Dr. JUAN CARLOS, hace lectura de la propuesta presentada y abre la discusión, al no haber discusión alguna, procede a someter a votación dicha proposición, la cual es aprobada por unanimidad ..."*

En orden a lo anterior, en el año 2015 la Gerente de la época, quien conoció que nosotros como inversionistas de la ciudad de Manizales, teníamos el propósito de darle vida a un CENTRO DE ODONTOLOGÍA ESPECIALIZADO llamado "FELICIDENT" y fundada en la voluntad expresada por la Asamblea de Copropietarios previamente señalada y con el ánimo de generar condiciones





favorables dadas las dificultades de cuatro nivel ya estudiadas, nos invitó y motivó a que realizáramos la inversión en los locales del cuarto piso a cambio de unos incentivos de tipo publicitario en el Centro Comercial, fue así como le manifestamos a la señora Gerente, una vez estudiadas las posibilidades, que invertiríamos en el cuarto nivel del Centro Comercial, conociendo sus dificultades, a cambio de que entre los incentivos planteados, nuestra marca comercial estuviera en la fachada principal de la Propiedad Horizontal, **como requisito sine qua non**de parte nuestra para hacer las múltiples inversiones que haríamos y que a la fecha han superado los mil millones de pesos \$1.000.000.000.

Dada la aceptación de nuestra propuesta, suscribimos unos contratos de orden comercial con la persona jurídica, en el cual señalamos para garantía de las partes, que los únicos requisitos para dar por terminado el contrato era el mutuo acuerdo o el incumplimiento de una de las partes. A la fecha ninguna de las partes ha incumplido el contrato y no existe mutuo acuerdo para darlo por terminado.

La confianza legítima es un principio que ha desarrollado la Honorable Corte Constitucional no sólo en materia del derecho administrativo, sino también en materia comercial, dado que parte del principio constitucional de la buena fe, en la cual cualquiera de los contratantes considera que mientras las causas subsistan en materia contractual, máxime si es en el campo comercial, estas deben subsistir en el tiempo dado que debe respetarse el ordenamiento jurídico y de manera fundamental la buena fe de los contratantes.

En el presente caso, si ambas partes han cumplido sus obligaciones comerciales, se espera que la confianza depositada por uno de los contratantes – FELICIDENT- haciendo inversiones cuantiosas sea mantenida por la otra y debe garantizarse la estabilidad jurídica, actuar en contrario conllevaría o exigiría una cuantiosa indemnización de perjuicios en sus diferentes órdenes, máxime cuando el derecho comercial tiene un gran componente consuetudinario.

Bajo este principio han actuado las grandes cadenas que sirven de anclas en los Centros Comerciales, las cuales parten de que sus marcas comerciales, tales como Carulla, Cinemark, etc. van a permanecer en el tiempo en los sitios establecidos – fachadas- rompe tráfico –etc, con estabilidad jurídica garantizada, pensar lo contrario, reiteramos obligadamente conlleva una obligada indemnización de perjuicios.





## **EL POSICIONAMIENTO DE LA MARCA COMERCIAL DE "FELICIDENT" HA ESTADO ATADA A LA DEL CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA**

El nacimiento y desarrollo del Centro Odontológico "FELICIDENT" ha estado unido desde sus inicios en el Centro Comercial Cable Plaza, y esto ha llevado a que toda la propuesta de mercadeo y publicitaria, vallas, pendones, avisos, pasa calles, volantes, que cuestan alrededor de veinte millones de pesos mensuales (\$ 20.000.000) este unida al nombre comercial de CABLE PLAZA, sin costo alguno y sin contrapartida por parte del Centro Comercial, como hecho importante y compromiso que siempre hemos cumplido.

### **AMENAZAS DEL CENTRO COMERCIAL**

El Consejo de Administración no puede dejar de lado que los diferentes centro comerciales de la ciudad se están organizando para asumir los retos comerciales que el día a día nos demanda, máxime con la llegada un nuevo centro comercial que seguramente arrastrará mucha de nuestra población objeto.

### **LOS INVITAMOS A UNIR ESFUERZOS**

Los invitamos a unir esfuerzos para enfrentar los retos que tenemos como copropiedad, "FELICIDENT" es hija de cable plaza y como tal se le debe tratar, sus inversionistas han hecho ingentes esfuerzos para revitalizar una zona deprimida del centro comercial y su junta directiva esta con toda la actitud para ayudar en todo aquello que sea posible para el engrandecimiento de la propiedad horizontal que tiene naturaleza y desarrollo comercial.

Finalmente esperamos, que considerando que estamos en un Estado Social de Derecho, respetuosamente podamos compartir los anteriores planteamientos por la vía del diálogo como debe de ser, puesno sería lógico tener que acudir a la justicia ordinaria, para dilucidaruna situaciónque,paradójicamente,desde su génesis lo único que ha buscado es una causa común, cual es el bienestar, mejoramiento y prosperidad de los empresarios y propietarios del Centro Comercial.

Prestos como junta directiva a cualquier inquietud,



Atento saludo,



**DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA**

**Representante Legal**

**Felicident Centro de Odontología Especializada S.A.S**

**FREDY DARLEY GOMEZ VALENCIA**

**Junta Directiva**

**Felicident Centro de Odontología Especializada S.A.S**

**JHON JAIRO GOMEZ VALENCIA**

**Propietario Locales 115-402-402A-403-404-411**





CCCP. 034

Manizales, marzo 19 de 2021

Doctora

LUZ ADRIANA BENITES VELASQUEZ

Gerente

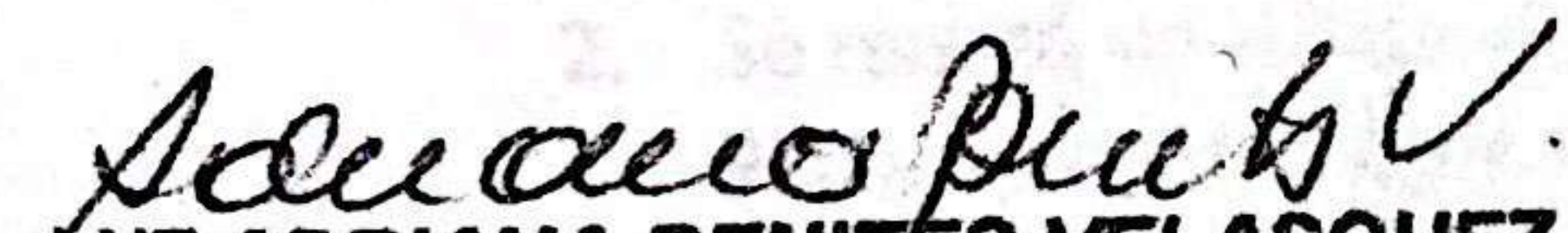
Centro Comercial Plaza

Señor  
**DIEGO H. GOMEZ**  
Representante legal  
**FELICIDENT S.A.S.**  
Manizales

**REFERENCIA: FIJACION ELEMENTOS PUBLICITARIOS**

De la manera más atenta, me permito informar que nuestro consejo de Administración, en sesión del día 18 de marzo, analizó la fijación de elementos publicitarios de FELICIDENT en diferentes lugares del Centro Comercial, los cuales no cumplen con los términos fijados en el manual de publicidad. Estos avisos se encuentran aún instalados a pesar que ya se les ha requerido para desfijarlos, pues los contratos suscritos ya no están vigentes.

Después de un amplio y detenido análisis, el consejo aprobó por unanimidad nuevamente requerirlos a través de este comunicado para que retiren tales elementos; si eventualmente tuvieran interés en conservarlos, deben acercarse a la administración antes del 31 de marzo para acordar el precio a pagar y las condiciones, en aquellos espacios donde sea posible.

  
**LUZ ADRIANA BENITES VELASQUEZ**  
Administradora (e)

  
Caren Puerca



Nro. 10  
Manizales, 21 de septiembre de 2017.

Doctor

**JHON ROBERT OSORIO ISAZA**

Presidente de Consejo de Administración

**LINA MARCELA ARREDONDO MONTES**

Administradora

**CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA PH**

---

**REFERENCIA: TERMINACION CONTRATO FIJACION Y UBICACIÓN DE EFECTOS PUBLICITARIOS EN AREAS COMUNES SUSCRITO ENTRE EL CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA Y FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S.**

---

Respetados Doctores,

Con suma extrañeza y preocupación hemos recibido el oficio suscrito por la representante legal del Centro Comercial Cable Plaza PH, mediante el cual se nos da a conocer sin ningún sustento, o posibilidad comercial, oferta o contrapuesta de la terminación unilateral del contrato que hemos suscrito con la propiedad horizontal relacionado con el derecho de publicitar nuestra Empresa Felicident Centro de Odontología Especializada S.A.S. en la fachada principal del Centro Comercial



Para nadie es un secreto, que nuestra Empresa desde su llegada al centro comercial ha realizado enormes inversiones con el propósito de posicionar su nombre y el del Centro Comercial no sólo en el Departamento de Caldas sino también a nivel nacional, partiendo de la premisa o respaldo de la asamblea de copropietarios - plasmada en acta del 15 de marzo de 2013, acta Nro 011 de 2013-, y del consejo de administración, que han quedado registradas en las múltiples actas que reposan en los archivos de la copropiedad-, al ser conocidas las dificultades comerciales que presentaba el cuarto piso donde nos ubicáramos.

En orden a lo anterior, suscribimos el contrato que nos ocupa con la administración, el cual nos daba la estabilidad jurídica y confianza comercial, dados los múltiples esfuerzos para posicionar su nombre y el crecimiento comercial que nos llevara a su punto de equilibrio económico, el cual no ha sido nada fácil.

Así las cosas, para garantía de los suscribientes del contrato y reiterada estabilidad jurídica y comercial de los empresarios que hemos actuado con proyección de crecimiento conjunto y de buena fe establecimos que las partes sólo podría dar por terminada la relación contractual por las siguientes causales, señaladas en la cláusula octava:

- a) Mutuo acuerdo entre las partes
- b) Por incumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes

Ahora vemos, como la administración del Centro Comercial, desconociendo la cláusula anterior, y nuestros grandes esfuerzos e inversiones económicas, sin justificación alguna o propuesta alterna, nos da por terminada nuestra relación contractual, en contravía no sólo de los intereses de Felicidad Centro de Odontología Especializada S.A.S. sino también del mismo Centro Comercial Cable Plaza, dadas las acciones judiciales que ambas partes van a trenzar, trayendo como consecuencia el descredito de ambas partes por el conocimiento que va tener la justicia y el comercio de lo sucedido con nuestra empresa.

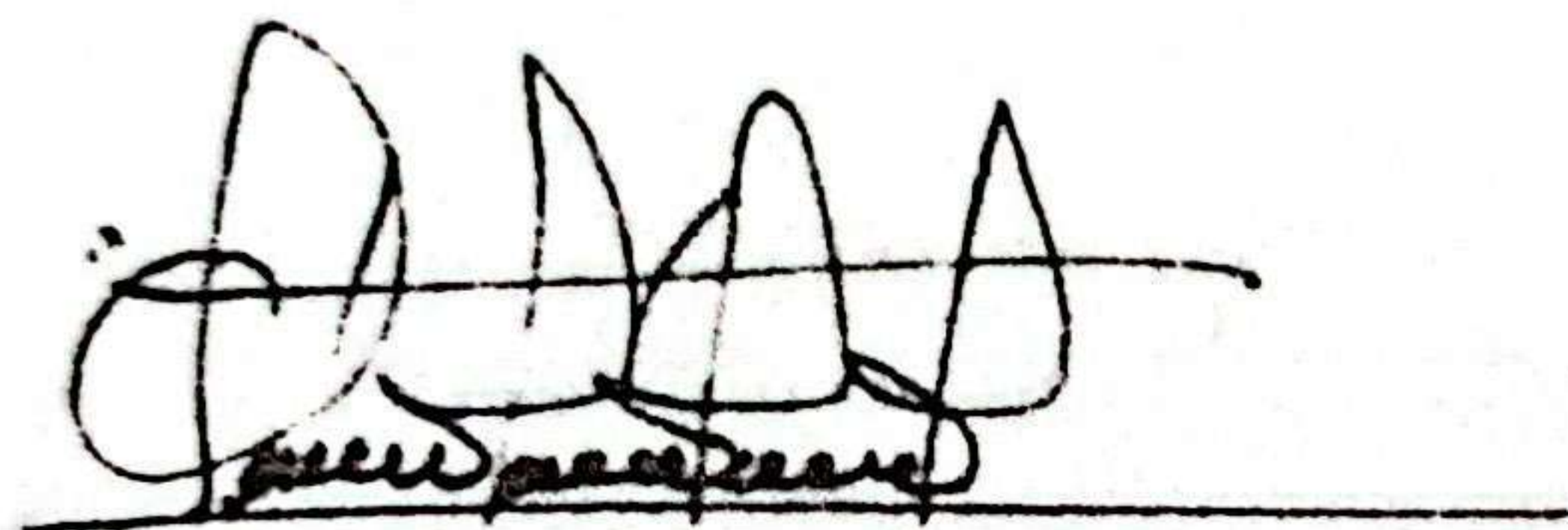
Así las cosas, respetuosamente solicito establecer una mesa de diálogo para mirar como conjuntamente encontramos un punto de acuerdo entre las partes en aras de evitar los desgastes que



hemos advertido, encontrando de entrada que requerimos al consejo de administración evitar vías de hecho por parte de la administración que pretende retirar abruptamente el aviso publicitario que se encuentra en la fachada sin nuestra participación.

Estaremos entonces a la espera de una respuesta positiva a este escrito y siempre dispuestos a contribuir con el buen funcionamiento y actuar del Centro Comercial Cable Plaza P.H y de Felicident como Centro de Odontología Especializado.

Atento saludo,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diego Hernan Gomez Valencia', is written over a horizontal line.

**DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA**

**Felicident Centro de Odontología Especializada S.A.S**



Manizales, Mayo 17 de 2017

Señores:

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA

La ciudad

Atento saludo.

Como es de su conocimiento, los locales ubicados en el cuarto piso del Centro Comercial, a pesar de muchos esfuerzos realizados, desde su construcción, no han logrado tener una ocupación permanente, perdurando casi completamente desocupados, lo que ha generado detrimento patrimonial no solo para los inversionistas propietarios, sino también afectando la valorización todas las unidades comerciales del Centro Comercial.

En vista de lo anterior en varias asambleas generales de copropietarios, este tema fue centro de discusión y propuestas en búsqueda de fórmulas que logran activar este piso, fue así como en la ASAMBLEA ORDINARIA EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H., realizada el viernes 15 de Marzo de 2013, registrada en el ACTA No. 011 DE 2013, específicamente en la página 55 del libro de actas, se presentó la siguiente proposición:

"(...)

*El Sr. Presidente informa que siendo las 11:59 AM el quórum es 61.21% más el 20.618% de las unidades del Centro Comercial, se le da la palabra al Dr. Diego Franco quien manifiesta de acuerdo al tema anteriormente tratado sobre el cambio del reglamento de Propiedad Horizontal, propone que se autorice a la Administración y el Consejo para que busque la forma de generar mayor tráfico en el cuarto piso, buscando la forma de como se puede recuperar, por lo que propone se realicen gestiones de carácter administrativo, comercial, de promoción, compensación y de incentivos, que sean necesarios para conseguir que allí se obtenga una mejor ocupación, lo que no se ha podido lograr hasta el presente.*

*El Dr. JUAN CARLOS, hace lectura de la propuesta presentada y abre la discusión, al no haber discusión alguna, procede a someter a votación dicha proposición, la cual es aprobada por unanimidad ..."*

Sobre tales facultades otorgadas a la Administración y promesas de apoyo realizadas por la misma, la empresa FELICIDENT S.A.S. tomó la decisión de instalarse en el cuarto piso del Centro Comercial y ha realizado hasta el momento inversiones cercanas a los \$1.000'000.000; asimismo se realizan inversiones cercanas a los \$20'000.000 mensuales en mercadeo y publicidad en diferentes campañas y medios de comunicación para promoción

Gloria C.  
17-Mayo  
6:15 PM



de la clínica, donde siempre está presente el nombre y por ende la promoción del Centro Comercial Cable Plaza.

Fue así y con base en las mencionadas facultades que se suscribieron contratos de canje publicitario entre el Centro Comercial Cable Plaza y FELICIDENT S.A.S.; contratos que de manera cordial solicito a este nuevo Consejo de Administración, sean prorrogados en los mismos términos de canje, con la salvedad y teniendo en cuenta concepto del abogado tributarista donde indica que en lo sucesivo se debe seguir facturando el IVA en este tipo de contratos, estaríamos dispuestos a cancelar en efectivo lo que sea facturado por este impuesto.

Lo anterior con el ánimo de continuar prestando los servicios en el Centro Comercial y no vernos avocados posiblemente al traslado de la clínica para otra sede donde se tenga mayor visibilidad, trayendo como consecuencia no solo el cierre de los locales comerciales donde nos encontramos ubicados con la manifiesta afectación del entorno comercial del citado piso, sino también la posible valorización de todas las unidades comerciales de toda la copropiedad.

En espera de una positiva respuesta, quedo atento.

Cordialmente,



---

JHON JAIRO GÓMEZ VALENCIA  
C.C. 10.271.675



Nro. 17

**JUAN CARLOS ZULUAGA MAESE**  
**ABOGADO**

**Edificio Don Pedro Carrera 23 No 25 - 61 Of. 1402 Tel. 884 91 64, Fax 884 18 18**  
**Manizales.**

Manizales, 27 de Febrero de 2.018

Doctora  
LINA MARCELA ARREDONDO MONTES  
Gerente  
EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H.  
Manizales

**REFERENCIA: ACTA FECHA DE ENTREGA FELICIDENT**

Entre los suscritos a saber: De una parte EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H., representado en este acto por LINA MARCELA ARREDONDO M. en su condición de administradora y representante legal, y FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S., representada en este acto por DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA, en su condición de representante legal, ambos identificados con las cédulas de ciudadanía que aparecen al pie de sus firmas, por medio del presente documento declaramos:

**PRIMERO:** Entre las partes se celebraron los siguientes contratos:

I. CONTRATO PARA LA FIJACIÓN O UBICACIÓN DE EFECTOS PUBLICITARIOS EN AREAS COMUNES, SUSCRITO ENTRE CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H. Y FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S. N° 001



**OBJETO:** Instalación efectos publicitarios: Vallas, adhesivos en ascensores, avisos luminosos, bastidores, entre otros. La fijación se hará de acuerdo a actas mensuales de fechas de instalación, dimensiones, y ubicación y uso de espacios, períodos, entre otros. Ubicación: En los lugares que autorice previamente CABLE PLAZA, tales como accesos a ascensores, parqueaderos, entradas principales, accesos a baños y a escaleras eléctricas, etc.

**DURACION:** La duración es indefinida, pero condicionada a un valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.00) MCTE. está determinada de acuerdo al valor de la concesión del área común donde se instale cada elemento publicitario, el cual será llevado el registro mediante actas mensuales de fijación de efectos publicitarios. Para efecto de la terminación se pactó el incumplimiento, el mutuo acuerdo, por decisión unilateral de Cable Plaza anunciada con no menos de ocho días comunes de anticipación.

**II. CONTRATO PARA LA FIJACIÓN O UBICACIÓN DE EFECTOS PUBLICITARIOS EN AREAS COMUNES, SUSCRITO ENTRE CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H. Y FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S. N° 002**

**OBJETO:** Instalación de un aviso luminoso con su marca y logo símbolo en la fachada exterior, en el espacio superior en lo alto de la entrada a los parqueaderos sobre La Avenida Santander, subsiguiente y sobre el aviso instalado de Cinemark.



**DURACION:** La duración es indefinida, pero atada al agotamiento de un valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.00) MCTE. que es el valor pactado, pues agotada esta suma, cesa el contrato por sustracción de materia, por ausencia de contraprestación.

**III. CONTRATO PARA LA FIJACIÓN O UBICACIÓN DE EFECTOS PUBLICITARIOS EN AREAS COMUNES, SUSCRITO ENTRE CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H. Y FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S. N° 002**

**OBJETO:** Instalación efectos publicitarios: Vallas, adhesivos en ascensores, avisos luminosos, bastidores, entre otros. La fijación se hará de acuerdo a actas mensuales de fechas de instalación, dimensiones, y ubicación y uso de espacios, períodos, entre otros. Ubicación: En los lugares que autorice previamente CABLE PLAZA, tales como accesos a ascensores, parqueaderos, entradas principales, accesos a baños y a escaleras eléctricas, etc.

**DURACION:** La duración es de un año, contado a partir del 2 de Mayo de 2.016, condicionado a unas variables de valor de la concesión, pero se pactó que en todo caso el contrato terminaría el 30 de Abril de 2.017. Para efecto de la terminación se pactó el incumplimiento, el mutuo acuerdo, por decisión unilateral de Cable Plaza anunciada con no menos de ocho días comunes de anticipación.

**IV. CONTRATO PARA LA FIJACIÓN O UBICACIÓN DE EFECTOS PUBLICITARIOS EN AREAS COMUNES, SUSCRITO ENTRE CENTRO**



**COMERCIAL CABLE PLAZA P.H. Y FELICIDENT ODONTOLOGIA  
ESPECIALIZADA S.A.S. N° 004**

**OBJETO:** Instalación de un aviso luminoso con su marca y logo símbolo en la fachada exterior, en el espacio superior en lo alto de la entrada a los parqueaderos sobre La Avenida Santander, subsiguiente y sobre el aviso instalado de Cinemark.

**SEGUNDO:** LAS PARTES entienden y aceptan que tales contratos se encuentran terminados y liquidados, quedando pendiente únicamente la desfijación del aviso de FELICIDENT de la fachada del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA.

**TERCERO:** LAS PARTES han acordado que FELICIDENT tendrá hasta el 31 de Diciembre de 2.018, plazo para la desfijación del aviso, pudiendo EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA PROPIEDAD HORIZONTAL desfijarlo en cualquier momento a partir del 1° de enero de 2.019 si FELICIDENT no lo ha hecho para ese momento, dejando los elementos del aviso en el depósito durante 30 días calendarios, vencidos los cuales CABLE PLAZA podrá desecharlos como considere.

**CUARTO:** LAS PARTES podrán llegar a acuerdos contractuales que regulen a futuro la fijación de avisos y/o publicidad de FELICIDENT, antes o después del 31 de Diciembre de 2.018 aquí acordado, evento en el cual la relación se regulará por lo que en su momento se pacte.



Para constancia, se firma en Manizales, a los xxx días del  
mes de xxx, del año 2.018.

EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H.

LINA MARCELA ARREDONDO MONTES

Representante Legal

FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S.

DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA

Representante Legal

#### 6. STATUS TAREAS EN CURSO



**CONTRATO PARA LA FIJACIÓN O UBICACIÓN DE EFECTOS PUBLICITARIOS  
EN ÁREAS COMUNES, SUSCRITO ENTRE CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA  
P.H. Y FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S N° 001**

Entre los suscritos: **LINA CLEMENCIA RIVAS ANGEL**, mayor de edad, domiciliado y residente en la Ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.327.563 expedida en Manizales, quien para este acto obra en su condición de Representante Legal del Centro Comercial CABLE PLAZA P.H., sometida al régimen de propiedad horizontal previsto por la Ley 675 de 2001, que en adelante y para otra parte, **DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA**, mayor de edad, domiciliado en Manizales, con cedula de ciudadanía Número 10.229.768 quien obra en nombre y representación de la sociedad **FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S** que en adelante, para efectos de este contrato se denominará **EL ANUNCIANTE** hemos convenido celebrar el presente contrato de fijación, instalación o ubicación de efectos publicitarios en zonas comunes, el cual se regirá por las siguientes estipulaciones y, en lo no previsto en ellas, por las normas del Código de Comercio y del Código Civil, respectivamente:

**PRIMERA.- OBJETO CABLE PLAZA** autoriza a **EL ANUNCIANTE** para que éste instale, fije o ubique la publicidad que se describe a continuación, durante el tiempo, en los lugares y bajo las condiciones que en este contrato se establecen.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL ANUNCIANTE** fijará o instalará unos efectos publicitarios: vallas, adhesivos en ascensores, avisos luminosos, bastidores, entre otros (de acuerdo a **actas mensuales de fechas de instalación, dimensiones, ubicación y uso de espacios, periodos, entre otros**), que se ubicarán en los lugares que autorice previamente **CABLE PLAZA**, tales como accesos a ascensores, parqueaderos, entradas principales, accesos a baños y a escaleras eléctricas, etc. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las dimensiones, formas, materiales y características del elemento publicitario autorizado a instalar por **EL ANUNCIANTE**, no podrán ser modificados ni variados sin el previo consentimiento escrito de **CABLE PLAZA**. **PARÁGRAFO TERCERO.** La publicidad antes señalada será instalada por **EL ANUNCIANTE**, bajo su entera responsabilidad, con su propio personal o con personal contratado por éste y, por ello, cualquier daño que se cause al Centro Comercial o a terceros con motivo de la instalación o permanencia del elemento publicitario será responsabilidad exclusiva de **EL ANUNCIANTE**. **PARÁGRAFO CUARTO. CABLE PLAZA** no será responsable del deterioro o daño que puedan sufrir los efectos publicitarios por acciones de los visitantes del Centro Comercial. **EL ANUNCIANTE** deberá mantener los efectos publicitarios en perfecto estado de limpieza y adecuada presentación y atenderá a la mayor brevedad los requerimientos que sobre el particular haga **CABLE PLAZA** so pena de que el elemento publicitario fijado o adherido sea levantado o removido para preservar la adecuada limpieza y presentación del Centro Comercial.

**SEGUNDA.- NATURALEZA DEL CONTRATO.** Constituyendo el presente un contrato publicitario, la instalación de la publicidad **no constituye entrega de los lugares o espacios a título de arrendamiento, comodato, comodato precario, depósito,**



ni a título alguno que otorgue a **EL ANUNCIANTE** tenencia sobre la baranda, pared, techo, piso, o lugar en que se instalarán los elementos publicitarios a que se refiere la cláusula primera de este contrato. Por lo tanto, en virtud de este contrato no se entrega la tenencia de bien mueble o inmueble alguno. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La publicidad de **EL ANUNCIANTE** sólo podrá estar dirigida a sus clientes, en consecuencia, tal publicidad y los espacios o lugares donde se ubica, no podrá ser cedida o negociada de ninguna forma con terceros. **TERCERA.- TIPO DE PUBLICIDAD.** La publicidad que se difunda en el elemento publicitario a que se refiere este contrato, no podrá ser contraria a la ley, el orden público y las buenas costumbres. **CABLE PLAZA** se reserva la facultad de ejercer un control sobre la publicidad que se instalará y, si es del caso, hará las observaciones correspondientes las cuales deberán ser acatadas de inmediato por **EL ANUNCIANTE.** **PARÁGRAFO PRIMERO.** En los elementos publicitarios **EL ANUNCIANTE** no podrá fijar publicidad inapropiada o contraria a los intereses de **CABLE PLAZA.** Se considera publicidad inapropiada la señalada en la primera parte de ésta cláusula. Se entiende publicidad contraria a los intereses de **CABLE PLAZA** la pauta en la que se difunda publicidad de otros centros comerciales que compitan por el mercado de la ciudad o que de manera directa invite a participar en eventos que compitan con los programados por el Centro Comercial. **PARÁGRAFO SEGUNDO. RESPONSABILIDAD POR LA PUBLICIDAD, OFERTAS E INCENTIVOS ANUNCIADOS.** **EL ANUNCIANTE** será el único responsable por la publicidad que haga, las ofertas que consigne en la misma y por el cumplimiento de los incentivos ofrecidos a los consumidores y usuarios, en los términos de la ley 1480 de 2011. Así mismo, asumirá cualquier responsabilidad por los daños que los efectos publicitarios causen a terceros. **PARÁGRAFO TERCERO. REPETICIÓN DE LO PAGADO.** En el evento en que cualquier autoridad administrativa o judicial imponga multa o condena a **CABLE PLAZA** con motivo o con ocasión de la actividad realizada por **EL ANUNCIANTE** en virtud del presente contrato, éste último se obliga a hacer el pago correspondiente o a restituir o cancelar cualquier suma que **CABLE PLAZA** tuviere que pagar o hubiere pagado. **PARÁGRAFO CUARTO.** Sin perjuicio de la responsabilidad exclusiva y directa de **EL ANUNCIANTE**, cualquier publicidad engañosa, inmoral, inductiva a error, o contraria a los intereses del Centro Comercial, podrá ser removida de inmediato por **CABLE PLAZA.** )

**CUARTA.- DURACIÓN.-** Este contrato tiene una fecha de inicio contada a partir del 6 de abril de 2015. El término de duración de este contrato será de acuerdo al valor de la concesión del área común donde se instale cada elemento publicitario, el cual será llevado e registro mediante actas mensuales de fijación de efectos publicitarios.

**QUINTA.- CONTRAPRESTACION.-** Como contraprestación, **EL ANUNCIANTE** pagará a **CABLE PLAZA** la suma de CATORCE MILLONES CIENTO MIL PESOS MCTE (\$14.100.000) Representados en canje así: Seis (6) Diseños de sonrisa con un valor unitario de \$1.000.000 Total \$ 6.000.000; diez (10) Blanqueamientos con un valor unitario de \$560.000 Total \$ 5.600.000; cincuenta (50) Tarjetas del Club de la Felicidad con un valor unitario de \$50.000 Total \$ 2.500.000. Este valor se irá descontando a medida que **CABLE PLAZA** solicite los bonos correspondientes a los servicios detallados, los cuales quedarán registrados mediante un Acta de entrega.



**SEXTA: RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA.- EL ANUNCIANTE** será el único responsable frente a los consumidores y usuarios, por la calidad e idoneidad de los productos o servicios ofertados y por la publicidad que utilice, la veracidad de la misma y el cumplimiento de los incentivos ofrecidos y por ello deberá atender los requerimientos, sanciones y multas que como consecuencia de la publicidad engañosa impongan los organismos de de vigilancia y control.

**SÉPTIMA.- EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL.** Es entendido que el personal que utilice **EL ANUNCIANTE** para la instalación o fijación y para el mantenimiento del elemento publicitario a que se refiere este contrato, no tiene ningún tipo de relación negocial o laboral con **CABLE PLAZA**, por lo tanto, cualquier reclamación de tipo laboral, o referida al sistema de seguridad social integral, será atendida directamente por **EL ANUNCIANTE**, quien releva a **CABLE PLAZA** de hacer pagos o atender reclamaciones por este concepto. **PARÁGRAFO.** Es obligación de **EL ANUNCIANTE** cerciorarse de que el personal que instalará y efectuará el mantenimiento de los elementos publicitarios se encuentre debidamente afiliado al sistema de seguridad social integral, especialmente a una ARP. **CABLE PLAZA** podrá exigir que **EL ANUNCIANTE** acredite que el personal se encuentra debidamente cubierto por el sistema de seguridad social e igualmente podrá impedir la instalación o mantenimiento de la publicidad si se establece que tal personal no se encuentra debidamente cubierto por el sistema.

**OCTAVA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Este contrato termina: 1) Por expiración del término pactado, sin que haya mediado acuerdo sobre la renovación o prórroga. 2) En cualquier tiempo, por mutuo acuerdo de las partes. 3) Por incumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes. 4) Por decisión unilateral de **CABLE PLAZA** anunciada por escrito a la dirección registrada en este documento, comunicada con no menos de ocho (8) días comunes de anticipación. **PARAGRAFO.** Si **CABLE PLAZA** opta en cualquier momento por cambiar sus signos distintivos, **EL ANUNCIANTE** tendrá quince (15) días calendario a partir de la notificación que reciba, para hacer los cambios respectivos en su material publicitario, so pena de darse por terminado el presente contrato, pudiendo exigir **CABLE PLAZA** el retiro inmediato del material publicitario.

**NOVENA.- OBLIGACIONES DE EL ANUNCIANTE A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** A la terminación del contrato por cualquier causa, **EL ANUNCIANTE** deberá retirar del CENTRO COMERCIAL los elementos publicitarios de su propiedad, a más tardar al día siguiente a la fecha de terminación del contrato y debe dejar los techos, barandas, espacios o lugares, en las mismas condiciones físicas en que los halló al momento de instalar los elementos publicitarios. Si **EL ANUNCIANTE**, dentro del plazo señalado, no diere cumplimiento a lo aquí pactado, se presumirá por **CABLE PLAZA** que tales bienes y efectos publicitarios han sido abandonados y dispondrá de ellos en la forma que estime conveniente, cargando los costos de desmontaje a **EL ANUNCIANTE**, quien desde ya asume el costo que tengan tales labores sin perjuicio de las demás acciones por incumplimiento contractual.



**DÉCIMA.- OTRAS OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ANUNCIANTE.** Además de las obligaciones pactadas en otras cláusulas **EL ANUNCIANTE** se obliga especialmente a: 1) No ejercer ni permitir que sus dependientes ejerzan actividades distintas de la fijación o desinstalación la publicidad. 2) Pagar, dentro de los plazos establecidos, la remuneración pactada. La aceptación por parte de **CABLE PLAZA** del pago en fechas u oportunidades distintas, no implica modificación de esta obligación y en todo caso se tendrá como incumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL ANUNCIANTE**. 3) Cumplir y hacer cumplir a sus dependientes y clientes el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas expedidas por autoridad competente o por el Centro Comercial. 4) Abstenerse de incurrir o participar, o que sus dependientes o clientes lo hagan, en hechos que alteren o atenten contra la tranquilidad, las buenas costumbres, y la seguridad de **CABLE PLAZA**, de sus clientes, de los visitantes y de los copropietarios. 5) Solicitar de manera previa, en cualquier caso, la autorización para el ingreso o salida de bienes de todo tipo y tramitar ante **CABLE PLAZA** las autorizaciones y permisos para su ingreso y permanencia, o la de sus dependientes o proveedores, reservándose en todo caso, el Centro Comercial el derecho de admisión a sus instalaciones. 6.) **Desfijar la publicidad al término de este contrato, sin necesidad de requerimiento o aviso previo alguno, y dejar los lugares o espacios donde se encontraba instalada, en la misma forma en que tales lugares se hallaban antes de la instalación de los efectos publicitarios a que se refiere este contrato.** 7) Pagar la totalidad de gastos en caso de que se ocasionen daños al Centro Comercial, a los clientes, a los visitantes y a los terceros, con ocasión de sus actividades, sea que se hayan causado de manera dolosa o culposa. 8) No modificar, salvo con permiso previo, expreso y por escrito de **CABLE PLAZA** la estructura o planta física del mismo, así como los avisos, señalización, carteles y demás elementos que se encuentren en las áreas comunes, sean o no de propiedad del Centro Comercial. 9) Mantener en óptimas condiciones de presentación la publicidad fijada o adherida. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En caso de incumplimiento de sus obligaciones, **EL ANUNCIANTE** deberá pagar en favor de **CABLE PLAZA**, a título de pena, el equivalente al duplo de la remuneración prevista para cada mes o al duplo de la remuneración total si el tiempo de duración del contrato fuere inferior a un mes.

**DÉCIMA PRIMERA.- PROHIBICION DE CEDER POSICION CONTRACTUAL.**

Este contrato se celebra por **CABLE PLAZA** en consideración a la persona de **EL ANUNCIANTE**, en consecuencia, éste no podrá cederlo en todo ni en parte, ni explotar el negocio por el sistema de administración delegada, ni subcontratar con terceros para el cumplimiento de sus obligaciones o para la ejecución del contrato. Tampoco podrá subarrendar o ceder a cualquier título la publicidad o los espacios y efectos publicitarios fijados en desarrollo de este contrato.

**DECIMA SEGUNDA.- AUSENCIA DE EXCLUSIVIDAD.** En virtud del presente contrato, **CABLE PLAZA** manifiesta y **EL ANUNCIANTE** acepta que el primero **no está confiriendo al segundo ninguna exclusividad y que, por lo tanto, CABLE PLAZA podrá ofrecer o mercadear sus espacios y lugares para fijación de elementos publicitarios a cualquier persona que ofrezca productos y/o servicios de la misma clase o naturaleza de los que publicita EL ANUNCIANTE** en virtud de este contrato.



**DECIMA TERCERA MÉRITO EJECUTIVO.** El presente contrato presta mérito ejecutivo para que **CABLE PLAZA** pueda exigir el pago de las sumas debidas, adeudadas o en mora, por **EL ANUNCIANTE** más los intereses comerciales legales de mora más altos.

**DECIMA CUARTA - IMPUESTOS.** Los impuestos, tasas o derechos que se causen con motivo de este contrato, si hay lugar a ellos, serán pagados y asumidos en su totalidad por **EL ANUNCIANTE** y éste entregará a **CABLE PLAZA** copia de los documentos que certifiquen estos pagos.

**DÉCIMA QUINTA.- ANEXOS.-** Constituyen anexos de este contrato: 1) Fotocopia de la cedula de ciudadanía de **EL ANUNCIANTE** o su representante legal y a RUT de la sociedad, certificado de existencia y representación legal de **EL ANUNCIANTE** expedido por la Cámara de Comercio. 2) Render, o fotografías y documento en el cual constan las características de los elementos publicitarios a instalar.

**DÉCIMA SEXTA. NOTIFICACIONES. DIRECCIONES.** Las partes acuerdan que cualquier notificación o comunicación que deba efectuarse por razón del presente contrato deberá remitirse a las direcciones de correo electrónico consignadas junto a las firmas de este documento o directamente a las siguiente direcciones postales: Dirigida al Representante Legal de **CABLE PLAZA**: Carrera 23 N° 65-11 Oficina de Administración; Dirigida a **EL ANUNCIANTE**: en el Centro Comercial Cable Plaza Carrera 23 N° 65-11 local 403 y 404.

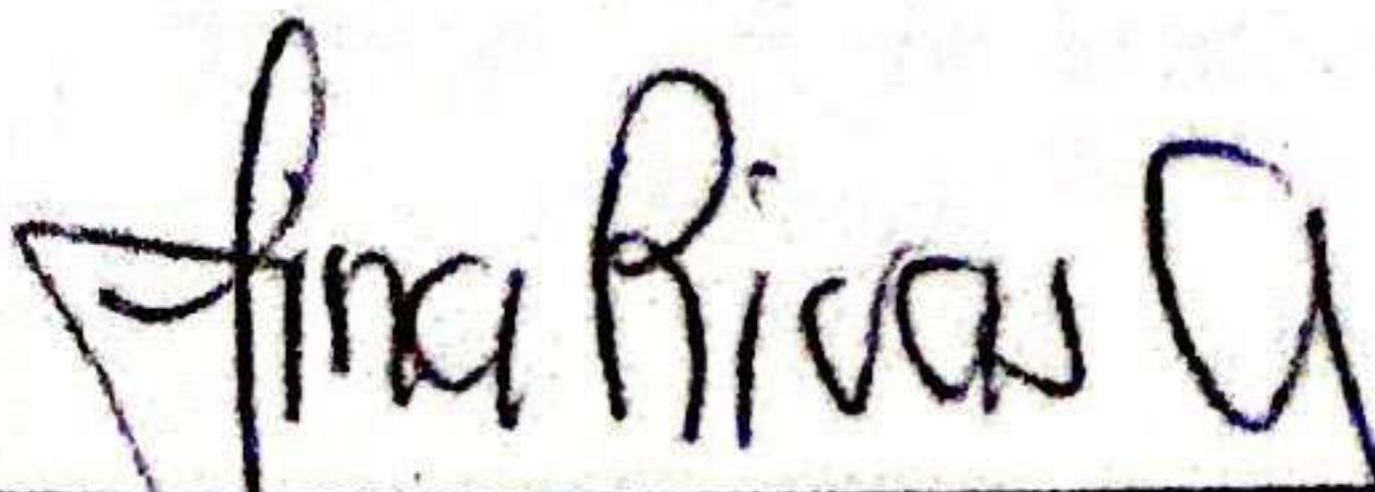
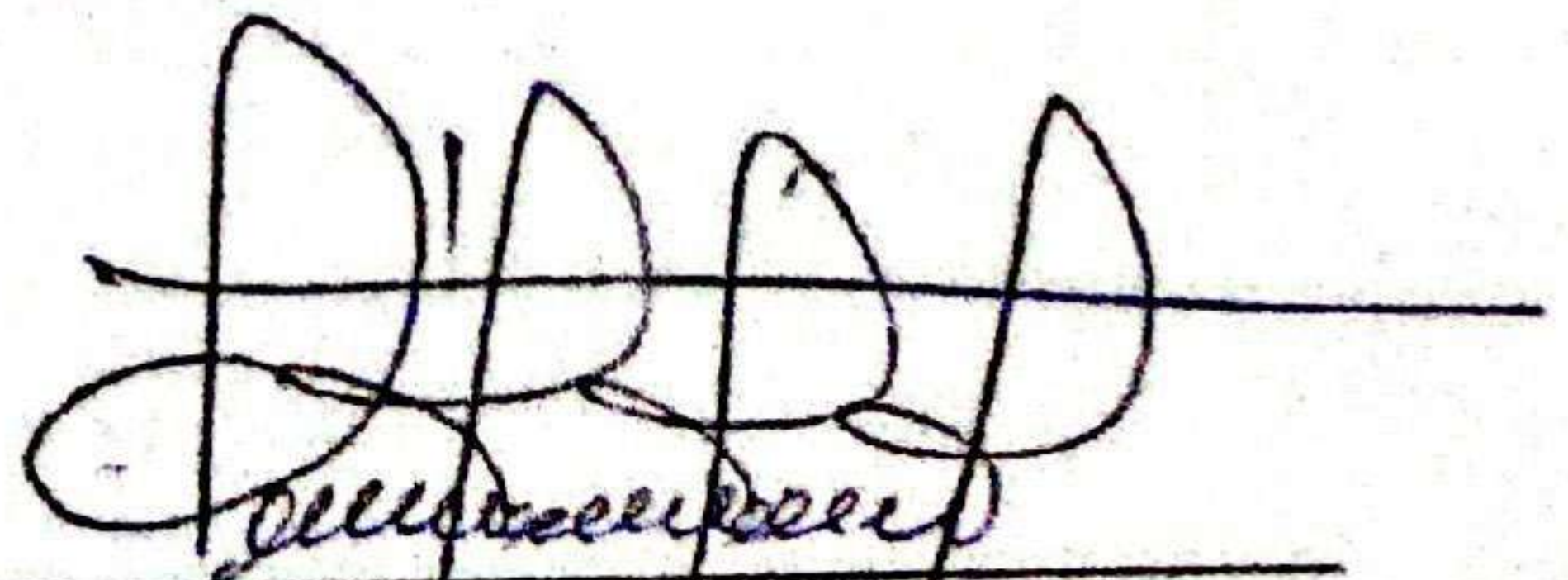
Como constancia de lo anteriormente expuesto se suscribe el presente contrato por las partes que en él intervienen, en Manizales, a los seis (6) días del mes de Abril de 2015.

**POR CABLE PLAZA,**

**POR EL ANUNCIANTE,**

**Firma:**

**Firma:**

**LINA CLEMENCIA RIVAS ANGEL**

**DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA**

C.C. 24.327.563

C.C. 10.229.768

e-mail: diradministrativa@cableplaza.com.co

e-mail: direccionfelicident@gmail.com

Teléfono: (6) 8756595

Teléfono: (6) 8756500



Abr 1 2011  
No. 4

1

**CONTRATO PARA LA FIJACIÓN O UBICACIÓN DE EFECTOS PUBLICITARIOS EN ÁREAS COMUNES, SUSCRITO ENTRE CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H. Y FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S Nº 002**

Entre los suscritos: **LINA CLEMENCIA RIVAS ANGEL**, mayor de edad, domiciliado y residente en la Ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.327.563 expedida en Manizales, quien para este acto obra en su condición de Representante Legal del Centro Comercial CABLE PLAZA P.H., sometida al régimen de propiedad horizontal previsto por la Ley 675 de 2001, que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **CABLE PLAZA**, por una parte, y por la otra parte, **DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA**, mayor de edad, domiciliado en Manizales, con cedula de ciudadanía Número 10.229.768 quien obra en nombre y representación de la sociedad **FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S** que en adelante, para efectos de este contrato se denominará **EL ANUNCIANTE** hemos convenido celebrar el presente contrato de fijación, instalación o ubicación de efectos publicitarios en zonas comunes, el cual se regirá por las siguientes estipulaciones y, en lo no previsto en ellas, por las normas del Código de Comercio y del Código Civil, respectivamente:

**PRIMERA.- OBJETO CABLE PLAZA** autoriza a **EL ANUNCIANTE** para que éste instale, fije o ubique la publicidad que se describe a continuación, en los lugares y bajo las condiciones que en este contrato se establecen.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL ANUNCIANTE** fijará o instalará un aviso luminoso con su marca y logo símbolo en la fachada exterior, en el espacio superior en lo alto de la entrada a los parqueaderos sobre la Avenida Santander, subsiguiente y sobre el aviso instalado de CINEMARK. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las dimensiones, formas, materiales y características del elemento publicitario autorizado a instalar por **EL ANUNCIANTE**, no podrán ser modificados ni variados sin el previo consentimiento escrito de **CABLE PLAZA**. **PARÁGRAFO TERCERO.** La publicidad antes señalada será instalada por **EL ANUNCIANTE**, bajo su entera responsabilidad, con su propio personal o con personal contratado por éste y, por ello, cualquier daño que se cause al Centro Comercial o a terceros con motivo de la instalación o permanencia del elemento publicitario será responsabilidad exclusiva de **EL ANUNCIANTE**. **PARÁGRAFO CUARTO. CABLE PLAZA** no será responsable del deterioro o daño que puedan sufrir los efectos publicitarios por acciones de los visitantes del Centro Comercial. **EL ANUNCIANTE** deberá mantener los efectos publicitarios en perfecto estado de limpieza y adecuada presentación y atenderá a la mayor brevedad los requerimientos que sobre el particular haga **CABLE PLAZA** so pena de que el elemento publicitario fijado o adherido sea levantado o removido para preservar la adecuada limpieza y presentación del Centro Comercial.

**SEGUNDA.- NATURALEZA DEL CONTRATO.** Constituyendo el presente un contrato publicitario, la instalación de la publicidad no constituye entrega de los lugares o espacios a título de arrendamiento, comodato, comodato precario, depósito, ni a título alguno que otorgue a **EL ANUNCIANTE** tenencia sobre la baranda, pared, techo, piso, o lugar en que se instalarán los elementos publicitarios a que se refiere la cláusula primera de este contrato. Por lo tanto, en virtud de este contrato no se



entrega la tenencia de bien mueble o inmueble alguno. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La publicidad de **EL ANUNCIANTE** sólo podrá estar dirigida a sus clientes, en consecuencia, tal publicidad y los espacios o lugares donde se ubica, no podrá ser cedida o negociada de ninguna forma con terceros. **TERCERA.- TIPO DE PUBLICIDAD.** La publicidad que se difunda en el elemento publicitario a que se refiere este contrato, no podrá ser contraria a la ley, el orden público y las buenas costumbres. **CABLE PLAZA** se reserva la facultad de ejercer un control sobre la publicidad que se instalará y, si es del caso, hará las observaciones correspondientes las cuales deberán ser acatadas de inmediato por **EL ANUNCIANTE**. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En los elementos publicitarios **EL ANUNCIANTE** no podrá fijar publicidad inapropiada o contraria a los intereses de **CABLE PLAZA**. Se considera publicidad inapropiada la señalada en la primera parte de ésta cláusula. Se entiende publicidad contraria a los intereses de **CABLE PLAZA** la pauta en la que se difunda publicidad de otros centros comerciales que compitan por el mercado de la ciudad o que de manera directa invite a participar en eventos que compitan con los programados por el Centro Comercial. **PARÁGRAFO SEGUNDO. RESPONSABILIDAD POR LA PUBLICIDAD, OFERTAS E INCENTIVOS ANUNCIADOS.** **EL ANUNCIANTE** será el único responsable por la publicidad que haga, las ofertas que consigne en la misma y por el cumplimiento de los incentivos ofrecidos a los consumidores y usuarios, en los términos de la ley 1480 de 2011. Así mismo, asumirá cualquier responsabilidad por los daños que los efectos publicitarios causen a terceros. **PARÁGRAFO TERCERO. REPETICIÓN DE LO PAGADO.** En el evento en que cualquier autoridad administrativa o judicial imponga multa o condena a **CABLE PLAZA** con motivo o con ocasión de la actividad realizada por **EL ANUNCIANTE** en virtud del presente contrato, éste último se obliga a hacer el pago correspondiente o a restituir o cancelar cualquier suma que **CABLE PLAZA** tuviere que pagar o hubiere pagado. **PARÁGRAFO CUARTO.** Sin perjuicio de la responsabilidad exclusiva y directa de **EL ANUNCIANTE**, cualquier publicidad engañosa, inmoral, inductiva a error, o contraria a los intereses del Centro Comercial, podrá ser removida de inmediato por **CABLE PLAZA**.

**CUARTA.- PERMISOS.- EL ANUNCIANTE** deberá conseguir el concepto favorable para la instalación del aviso por parte de la Secretaría del Medio Ambiente del Municipio, concepto que deberá presentarse a **CABLE PLAZA**, así como el Render, o fotografías y documento en el cual constan las características de los elementos publicitarios a instalar.

**QUINTA.- CONTRAPRESTACION.-** Como contraprestación, **EL ANUNCIANTE** pagará a **CABLE PLAZA** la suma de DOCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$12.000.000) Representados en canje así: seis (6) ortodoncias con un valor unitario de \$2.000.000 Total: \$12.000.000. Este valor se irá descontando a medida que **CABLE PLAZA** solicite los bonos correspondientes a los servicios detallados, los cuales quedarán registrados mediante un acta de entrega. Asimismo se compromete **EL ANUNCIANTE** a que en toda la publicidad, sea de manera permanente o no, de sus campañas publicitarias y por los medios de difusión o comunicación que determine, sea ATL o BTL, convencional o no, siempre se mencione a **CABLE PLAZA** como punto de referencia.



**SEXTA: RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA.-** EL ANUNCIANTE será el único responsable frente a los consumidores y usuarios, por la calidad e idoneidad de los productos o servicios ofertados y por la publicidad que utilice, la veracidad de la misma y el cumplimiento de los incentivos ofrecidos y por ello deberá atender los requerimientos, sanciones y multas que como consecuencia de la publicidad engañosa impongan los organismos de de vigilancia y control.

**SÉPTIMA.- EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL.** Es entendido que el personal que utilice EL ANUNCIANTE para la instalación o fijación y para el mantenimiento del elemento publicitario a que se refiere este contrato, no tiene ningún tipo de relación negocial o laboral con CABLE PLAZA, por lo tanto, cualquier reclamación de tipo laboral, o referida al sistema de seguridad social integral, será atendida directamente por EL ANUNCIANTE, quien releva a CABLE PLAZA de hacer pagos o atender reclamaciones por este concepto. **PARÁGRAFO.** Es obligación de EL ANUNCIANTE cerciorarse de que el personal que instalará y efectuará el mantenimiento de los elementos publicitarios se encuentre debidamente afiliado al sistema de seguridad social integral, especialmente a una ARP. CABLE PLAZA podrá exigir que EL ANUNCIANTE acredite que el personal se encuentra debidamente cubierto por el sistema de seguridad social e igualmente podrá impedir la instalación o mantenimiento de la publicidad si se establece que tal personal no se encuentra debidamente cubierto por el sistema.

**OCTAVA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Este contrato termina: 1) En cualquier tiempo, por mutuo acuerdo de las partes. 2) Por incumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes. **PARAGRAFO.** Si CABLE PLAZA opta en cualquier momento por cambiar sus signos distintivos, EL ANUNCIANTE tendrá quince (15) días calendario a partir de la notificación que reciba, para hacer los cambios respectivos en su material publicitario, so pena de darse por terminado el presente contrato, pudiendo exigir CABLE PLAZA el retiro inmediato del material publicitario.

**NOVENA.- OBLIGACIONES DE EL ANUNCIANTE A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** A la terminación del contrato por cualquier causa, EL ANUNCIANTE deberá retirar del CENTRO COMERCIAL los elementos publicitarios de su propiedad, a más tardar al día siguiente a la fecha de terminación del contrato y debe dejar los techos, barandas, espacios o lugares, en las mismas condiciones físicas en que los halló al momento de instalar los elementos publicitarios. Si EL ANUNCIANTE, dentro del plazo señalado, no diere cumplimiento a lo aquí pactado, se presumirá por CABLE PLAZA que tales bienes y efectos publicitarios han sido abandonados y dispondrá de ellos en la forma que estime conveniente, cargando los costos de desmontaje a EL ANUNCIANTE, quien desde ya asume el costo que tengan tales labores sin perjuicio de las demás acciones por incumplimiento contractual.

**DÉCIMA.- OTRAS OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ANUNCIANTE.** Además de las obligaciones pactadas en otras cláusulas EL ANUNCIANTE se obliga especialmente a: 1) No ejercer ni permitir que sus dependientes ejerzan actividades distintas de la fijación o desinstalación la publicidad. 2) Pagar, dentro de los plazos establecidos, la remuneración pactada. La aceptación por parte de CABLE PLAZA



del pago en fechas u oportunidades distintas, no implica modificación de esta obligación y en todo caso se tendrá como incumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL ANUNCIANTE**. 3) Cumplir y hacer cumplir a sus dependientes y clientes el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas expedidas por autoridad competente o por el Centro Comercial. 4) Abstenerse de incurrir o atenten contra la tranquilidad, las buenas costumbres, y la seguridad de **CABLE PLAZA**, de sus clientes, de los visitantes y de los copropietarios. 5) Solicitar de manera previa, en cualquier caso, la autorización para el ingreso o salida de bienes de todo tipo y tramitar ante **CABLE PLAZA** las autorizaciones y permisos para su ingreso y permanencia, o la de sus dependientes o proveedores, reservándose en todo caso, el Centro Comercial el derecho de admisión a sus instalaciones. 6.) En caso de tener que desfijar la publicidad por cualquier motivo dejar los lugares o espacios donde se encontraba instalada, en la misma forma en que tales lugares se hallaban antes de la instalación de los efectos publicitarios a que se refiere este contrato. 7) Pagar la totalidad de gastos en caso de que se ocasionen daños al Centro Comercial, a los clientes, a los visitantes y a los terceros, con ocasión de sus actividades, sea que se hayan causado de manera dolosa o culposa. 8) No modificar, salvo con permiso previo, expreso y por escrito de **CABLE PLAZA** la estructura o planta física del mismo, así como los avisos, señalización, carteles y demás elementos que se encuentren en las áreas comunes, sean o no de propiedad del Centro Comercial. 9) Mantener en óptimas condiciones de presentación la publicidad fijada o adherida. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En caso de incumplimiento de sus obligaciones, **EL ANUNCIANTE** deberá pagar en favor de **CABLE PLAZA**, a título de pena, el equivalente al duplo de la remuneración prevista para cada mes o al duplo de la remuneración total si el tiempo de duración del contrato fuere inferior a un mes.

**DÉCIMA PRIMERA.- PROHIBICION DE CEDER POSICION CONTRACTUAL.** Este contrato se celebra por **CABLE PLAZA** en consideración a la persona de **EL ANUNCIANTE**, en consecuencia, éste no podrá cederlo en todo ni en parte, ni explotar el negocio por el sistema de administración delegada, ni subcontratar con terceros para el cumplimiento de sus obligaciones o para la ejecución del contrato. Tampoco podrá subarrendar o ceder a cualquier título la publicidad o los espacios y efectos publicitarios fijados en desarrollo de este contrato.

**DECIMA SEGUNDA.- AUSENCIA DE EXCLUSIVIDAD.** En virtud del presente contrato, **CABLE PLAZA** manifiesta y **EL ANUNCIANTE** acepta que el primero no está confiriendo al segundo ninguna exclusividad y que, por lo tanto, **CABLE PLAZA** podrá ofrecer o mercadear sus espacios y lugares para fijación de elementos publicitarios a cualquier persona que ofrezca productos y/o servicios de la misma clase o naturaleza de los que publica **EL ANUNCIANTE** en virtud de este contrato.

**DECIMA TERCERA MÉRITO EJECUTIVO.** El presente contrato presta mérito ejecutivo para que **CABLE PLAZA** pueda exigir el pago de las sumas debidas, adeudadas o en mora, por **EL ANUNCIANTE** más los intereses comerciales legales de mora más altos.



**DECIMA CUARTA - IMPUESTOS.** Los impuestos, tasas o derechos que se causen con motivo de este contrato, si hay lugar a ellos, serán pagados y asumidos en su totalidad por **EL ANUNCIANTE** y éste entregará a **CABLE PLAZA** copia de los documentos que certifiquen estos pagos.

**DÉCIMA QUINTA.- ANEXOS.-** Constituyen anexos de este contrato: 1) Fotocopia de la cedula de ciudadanía de **EL ANUNCIANTE** o su representante legal y a RUT expedido por la Cámara de Comercio. 2) Concepto favorable para la instalación del aviso por parte de la de la Secretaría del Medio Ambiente del Municipio. 3) Render, o fotografías y documento en el cual constan las características de los elementos publicitarios a instalar.

**DÉCIMA SEXTA. NOTIFICACIONES. DIRECCIONES.** Las partes acuerdan que cualquier notificación o comunicación que deba efectuarse por razón del presente contrato deberá remitirse a las direcciones de correo electrónico consignadas junto a las firmas de este documento o directamente a las siguiente direcciones postales: Dirigida al Representante Legal de **CABLE PLAZA**: Carrera 23 N° 65-11 Oficina de Administración; Dirigida a **EL ANUNCIANTE**: en el Centro Comercial Cable Plaza Carrera 23 N° 65-11 local 403 y 404.

Como constancia de lo anteriormente expuesto se suscribe el presente contrato por las partes que en él intervienen, en Manizales, a los veinte (20) días del mes de Abril de 2015.

**POR CABLE PLAZA,**

**POR EL ANUNCIANTE,**

**Firma:**

**Firma:**

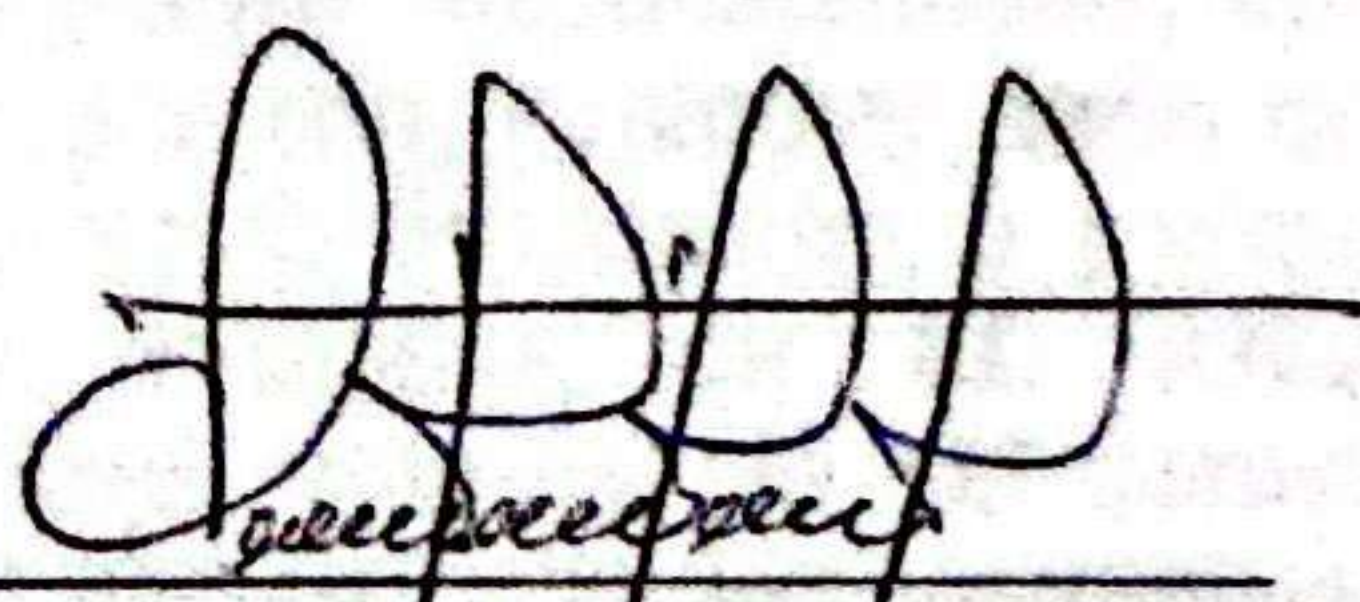


**LINA CLEMENCIA RIVAS ANGEL**

C.C. 24.327.563

e-mail: diradministrativa@cableplaza.com.co

Teléfono: (6) 8756595



**DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA**

C.C. 10.229.768

e-mail: direccionfelicient@gmail.com

Teléfono: (6) 8756500



16/10/2016

N10.5

1

**CONTRATO PARA LA FIJACIÓN O UBICACIÓN DE EFECTOS PUBLICITARIOS EN ÁREAS COMUNES, SUSCRITO ENTRE CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H. Y FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S N° 003**

Entre los suscritos: **LINA CLEMENCIA RIVAS ANGEL**, mayor de edad, domiciliado y residente en la Ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.327.563 expedida en Manizales, quien para este acto obra en su condición de Representante Legal del Centro Comercial CABLE PLAZA P.H., sometida al régimen de propiedad horizontal previsto por la Ley 675 de 2001, que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **CABLE PLAZA**, por una parte, y por la otra parte, **DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA**, mayor de edad, domiciliado en Manizales, con cedula de ciudadanía Número 10.229.768 quien obra en nombre y representación de la sociedad **FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S** que en adelante, para efectos de este contrato se denominará **EL ANUNCIANTE** hemos convenido celebrar el presente contrato de fijación, instalación o ubicación de efectos publicitarios en zonas comunes, el cual se regirá por las siguientes estipulaciones y, en lo no previsto en ellas, por las normas del Código de Comercio y del Código Civil, respectivamente:

**PRIMERA.- OBJETO CABLE PLAZA** autoriza a **EL ANUNCIANTE** para que éste instale, fije o ubique la publicidad que se describe a continuación, durante el tiempo, en los lugares y bajo las condiciones que en este contrato se establecen.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL ANUNCIANTE** fijará o instalará unos efectos publicitarios: vallas, adhesivos en ascensores, avisos luminosos, bastidores, entre otros (de acuerdo a dimensiones, ubicación y uso de espacios, períodos, entre otros), que se ubicarán en los lugares que autorice previamente **CABLE PLAZA**, tales como accesos a ascensores, parqueaderos, entradas principales, accesos a baños y a escaleras eléctricas, etc. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las dimensiones, formas, materiales y características del elemento publicitario autorizado a instalar por **EL ANUNCIANTE**, no podrán ser modificados ni variados sin el previo consentimiento escrito de **CABLE PLAZA**. **PARÁGRAFO TERCERO.** La publicidad antes señalada será instalada por **EL ANUNCIANTE**, bajo su entera responsabilidad, con su propio personal o con personal contratado por éste y, por ello, cualquier daño que se cause al Centro Comercial o a terceros con motivo de la instalación o permanencia del elemento publicitario será responsabilidad exclusiva de **EL ANUNCIANTE**. **PARÁGRAFO CUARTO. CABLE PLAZA** no será responsable del deterioro o daño que puedan sufrir los efectos publicitarios por acciones de los visitantes del Centro Comercial. **EL ANUNCIANTE** deberá mantener los efectos publicitarios en perfecto estado de limpieza y adecuada presentación y atenderá a la mayor brevedad los requerimientos que sobre el particular haga **CABLE PLAZA** so pena de que el elemento publicitario fijado o adherido sea levantado o removido para preservar la adecuada limpieza y presentación del Centro Comercial.

**SEGUNDA.- NATURALEZA DEL CONTRATO.** Constituyendo el presente un contrato publicitario, la instalación de la publicidad no constituye entrega de los lugares o espacios a título de arrendamiento, comodato, comodato precario, depósito, ni a título alguno que otorgue a **EL ANUNCIANTE** tenencia sobre la baranda, pared,

1



techo, piso, o lugar en que se instalarán los elementos publicitarios a que se refiere la cláusula primera de este contrato. Por lo tanto, en virtud de este contrato no se entrega la tenencia de bien mueble o inmueble alguno. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La publicidad de **EL ANUNCIANTE** sólo podrá estar dirigida a sus clientes, en consecuencia, tal publicidad y los espacios o lugares donde se ubica, no podrá ser cedida o negociada de ninguna forma con terceros. **TERCERA.- TIPO DE PUBLICIDAD.** La publicidad que se difunda en el elemento publicitario a que se refiere este contrato, no podrá ser contraria a la ley, el orden público y las buenas costumbres. **CABLE PLAZA** se reserva la facultad de ejercer un control sobre la publicidad que se instalará y, si es del caso, hará las observaciones correspondientes las cuales deberán ser acatadas de inmediato por **EL ANUNCIANTE.** **PARÁGRAFO PRIMERO.** En los elementos publicitarios **EL ANUNCIANTE** no podrá fijar publicidad inapropiada o contraria a los intereses de **CABLE PLAZA.** Se considera publicidad inapropiada la señalada en la primera parte de ésta cláusula. Se entiende publicidad contraria a los intereses de **CABLE PLAZA** la pauta en la que se difunda publicidad de otros centros comerciales que compitan por el mercado de la ciudad o que de manera directa invite a participar en eventos que compitan con los programados por el Centro Comercial. **PARÁGRAFO SEGUNDO. RESPONSABILIDAD POR LA PUBLICIDAD, OFERTAS E INCENTIVOS ANUNCIADOS.** **EL ANUNCIANTE** será el único responsable por la publicidad que haga, las ofertas que consigne en la misma y por el cumplimiento de los incentivos ofrecidos a los consumidores y usuarios, en los términos de la ley 1480 de 2011. Así mismo, asumirá cualquier responsabilidad por los daños que los efectos publicitarios causen a terceros. **PARÁGRAFO TERCERO. REPETICIÓN DE LO PAGADO.** En el evento en que cualquier autoridad administrativa o judicial imponga multa o condena a **CABLE PLAZA** con motivo o con ocasión de la actividad realizada por **EL ANUNCIANTE** en virtud del presente contrato, éste último se obliga a hacer el pago correspondiente o a restituir o cancelar cualquier suma que **CABLE PLAZA** tuviere que pagar o hubiere pagado. **PARÁGRAFO CUARTO.** Sin perjuicio de la responsabilidad exclusiva y directa de **EL ANUNCIANTE**, cualquier publicidad engañosa, inmoral, inductiva a error, o contraria a los intereses del Centro Comercial, podrá ser removida de inmediato por **CABLE PLAZA.**

**CUARTA.- DURACIÓN.-** Este contrato tiene una fecha de inicio contado a partir del 2 de Mayo de 2016. El término de duración de este contrato será un año de acuerdo al valor de la concesión del área común donde se instale cada elemento publicitario, el cual será llevado el registro mediante actas mensuales de fijación de efectos publicitarios, pero en todo caso su terminación se dará el día 30 de Abril de 2017.

**QUINTA.- CONTRAPRESTACION.-** Como contraprestación, **EL ANUNCIANTE** pagará a **CABLE PLAZA** la suma de **QUINCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE (\$15.776.000)** Representados en canje así:

- |                                         |                        |   |    |           |
|-----------------------------------------|------------------------|---|----|-----------|
| 1. BLANQUEAMIENTOS: #                   | 3. Tarifa FELICIDENT   | : | \$ | 1.680.000 |
| 2. DESCUENTO DEL 50 % EN BLANQUEAMIENTO | # 6                    | : | \$ | 1.680.000 |
| 3. DISEÑO DE SONRISA ESENCIAL :         | # 2 Tarifa FELICIDENT: | : | \$ | 1.968.000 |



4. DESCUENTO DEL 50 % EN DISEÑO DE SONRISA # 4 : \$ 1.968.000  
 5. DESCUENTO DEL 50 % EN TRATAMIENTO DE ORTODONCIA # 6 : \$ 6.360.000  
 6. TRATAMIENTO DE ORTODONCIA : # 1 : Tarifa FELICIDENT : \$ 2.120.000

**VALOR TOTAL DE SERVICIOS FELICIDENT: \$ 15.776.000**

Es importante recordar que estos servicios son intransferibles y FELICIDENT debe conocer posterior a la rifa los nombres de la personas que se han ganado dichos servicios. Este valor se irá descontando a medida que CABLE PLAZA solicite los bonos correspondientes a los servicios detallados, los cuales quedarán registrados mediante un Acta de entrega.

**SEXTA: RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA.- EL ANUNCIANTE** será el único responsable frente a los consumidores y usuarios, por la calidad e idoneidad de los productos o servicios ofertados y por la publicidad que utilice, la veracidad de la misma y el cumplimiento de los incentivos ofrecidos y por ello deberá atender los requerimientos, sanciones y multas que como consecuencia de la publicidad engañosa impongan los organismos de de vigilancia y control.

**SÉPTIMA.- EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL.** Es entendido que el personal que utilice **EL ANUNCIANTE** para la instalación o fijación y para el mantenimiento del elemento publicitario a que se refiere este contrato, no tiene ningún tipo de relación comercial o laboral con **CABLE PLAZA**, por lo tanto, cualquier reclamación de tipo laboral, o referida al sistema de seguridad social integral, será atendida directamente por **EL ANUNCIANTE**, quien releva a **CABLE PLAZA** de hacer pagos o atender reclamaciones por este concepto. **PARÁGRAFO.** Es obligación de **EL ANUNCIANTE** cerciorarse de que el personal que instalará y efectuará el mantenimiento de los elementos publicitarios se encuentre debidamente afiliado al sistema de seguridad social integral, especialmente a una ARP. **CABLE PLAZA** podrá exigir que **EL ANUNCIANTE** acredite que el personal se encuentra debidamente cubierto por el sistema de seguridad social e igualmente podrá impedir la instalación o mantenimiento de la publicidad si se establece que tal personal no se encuentra debidamente cubierto por el sistema.

**OCTAVA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Este contrato termina: 1) Por expiración del término pactado, sin que haya mediado acuerdo sobre la renovación o prórroga. 2) En cualquier tiempo, por mutuo acuerdo de las partes. 3) Por incumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes. 4) Por decisión unilateral de **CABLE PLAZA** anunciada por escrito a la dirección registrada en este documento, comunicada con no menos de ocho (8) días comunes de anticipación. **PARAGRAFO.** Si **CABLE PLAZA** opta en cualquier momento por cambiar sus signos distintivos, **EL ANUNCIANTE** tendrá quince (15) días calendario a partir de la notificación que reciba, para hacer los cambios respectivos en su material publicitario, so pena de darse por terminado el presente contrato, pudiendo exigir **CABLE PLAZA** el retiro inmediato del material publicitario.

**NOVENA.- OBLIGACIONES DE EL ANUNCIANTE A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** A la terminación del contrato por cualquier causa, **EL ANUNCIANTE**



deberá retirar del CENTRO COMERCIAL los elementos publicitarios de su propiedad, a más tardar al día siguiente a la fecha de terminación del contrato y debe dejar los techos, barandas, espacios o lugares, en las mismas condiciones físicas en que los halló al momento de instalar los elementos publicitarios. Si **EL ANUNCIANTE**, por **CABLE PLAZA** que tales bienes y efectos publicitarios han sido abandonados y dispondrá de ellos en la forma que estime conveniente, cargando los costos de desmontaje a **EL ANUNCIANTE**, quien desde ya asume el costo que tengan tales labores sin perjuicio de las demás acciones por incumplimiento contractual.

**DÉCIMA.- OTRAS OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ANUNCIANTE.** Además de las obligaciones pactadas en otras cláusulas **EL ANUNCIANTE** se obliga especialmente a: 1) No ejercer ni permitir que sus dependientes ejerzan actividades distintas de la fijación o desinstalación la publicidad. 2) Pagar, dentro de los plazos establecidos, la remuneración pactada. La aceptación por parte de **CABLE PLAZA** del pago en fechas u oportunidades distintas, no implica modificación de esta obligación y en todo caso se tendrá como incumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL ANUNCIANTE**. 3) Cumplir y hacer cumplir a sus dependientes y clientes el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas expedidas por autoridad competente o por el Centro Comercial. 4) Abstenerse de incurrir o participar, o que sus dependientes o clientes lo hagan, en hechos que alteren o atenten contra la tranquilidad, las buenas costumbres, y la seguridad de **CABLE PLAZA**, de sus clientes, de los visitantes y de los copropietarios. 5) Solicitar de manera previa, en cualquier caso, la autorización para el ingreso o salida de bienes de todo tipo y tramitar ante **CABLE PLAZA** las autorizaciones y permisos para su ingreso y permanencia, o la de sus dependientes o proveedores, reservándose en todo caso, el Centro Comercial el derecho de admisión a sus instalaciones. 6.) Desfijar la publicidad al término de este contrato, sin necesidad de requerimiento o aviso previo alguno, y dejar los lugares o espacios donde se encontraba instalada, en la misma forma en que tales lugares se hallaban antes de la instalación de los efectos publicitarios a que se refiere este contrato. 7) Pagar la totalidad de gastos en caso de que se ocasionen daños al Centro Comercial, a los clientes, a los visitantes y a los terceros, con ocasión de sus actividades, sea que se hayan causado de manera dolosa o culposa. 8) No modificar, salvo con permiso previo, expreso y por escrito de **CABLE PLAZA** la estructura o planta física del mismo, así como los avisos, señalización, carteles y demás elementos que se encuentren en las áreas comunes, sean o no de propiedad del Centro Comercial. 9) Mantener en óptimas condiciones de presentación la publicidad fijada o adherida. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En caso de incumplimiento de sus obligaciones, **EL ANUNCIANTE** deberá pagar en favor de **CABLE PLAZA**, a título de pena, el equivalente al duplo de la remuneración prevista para cada mes o al duplo de la remuneración total si el tiempo de duración del contrato fuere inferior a un mes.

**DÉCIMA PRIMERA.- PROHIBICION DE CEDER POSICION CONTRACTUAL.** Este contrato se celebra por **CABLE PLAZA** en consideración a la persona de **EL ANUNCIANTE**, en consecuencia, éste no podrá cederlo en todo ni en parte, ni explotar el negocio por el sistema de administración delegada, ni subcontratar con terceros para el cumplimiento de sus obligaciones o para la ejecución del contrato.



Tampoco podrá subarrendar o ceder a cualquier título la publicidad o los espacios y efectos publicitarios fijados en desarrollo de este contrato.

**DECIMA SEGUNDA- AUSENCIA DE EXCLUSIVIDAD.** En virtud del presente contrato, **CABLE PLAZA** manifiesta y **EL ANUNCIANTE** acepta que el primero no podrá ofrecer o mercadear sus espacios y lugares para fijación de elementos publicitarios a cualquier persona que ofrezca productos y/o servicios de la misma clase o naturaleza de los que publicita **EL ANUNCIANTE** en virtud de este contrato.

**DECIMA TERCERA MÉRITO EJECUTIVO.** El presente contrato presta mérito ejecutivo para que **CABLE PLAZA** pueda exigir el pago de las sumas debidas, adeudadas o en mora, por **EL ANUNCIANTE** más los intereses comerciales legales de mora más altos.

**DECIMA CUARTA - IMPUESTOS.** Los impuestos, tasas o derechos que se causen con motivo de este contrato, si hay lugar a ellos, serán pagados y asumidos en su totalidad por **EL ANUNCIANTE** y éste entregará a **CABLE PLAZA** copia de los documentos que certifiquen estos pagos.

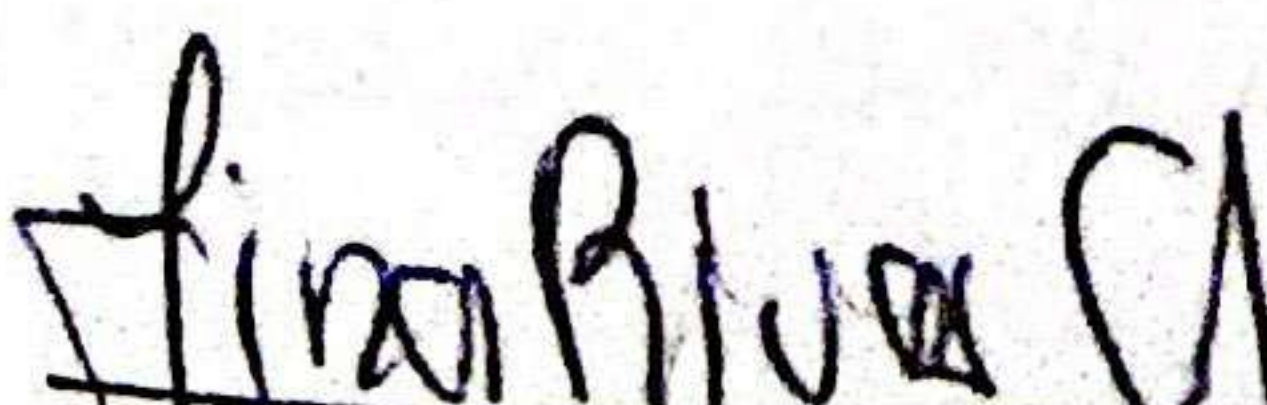
**DÉCIMA QUINTA.- ANEXOS.-** Constituyen anexos de este contrato: 1) Fotocopia de la cedula de ciudadanía de **EL ANUNCIANTE** o su representante legal y a RUT de la sociedad, certificado de existencia y representación legal de **EL ANUNCIANTE** expedido por la Cámara de Comercio. 2) Render, o fotografías y documento en el cual constan las características de los elementos publicitarios a instalar.

**DÉCIMA SEXTA. NOTIFICACIONES. DIRECCIONES.** Las partes acuerdan que cualquier notificación o comunicación que deba efectuarse por razón del presente contrato deberá remitirse a las direcciones de correo electrónico consignadas junto a las firmas de este documento o directamente a las siguiente direcciones postales: Dirigida al Representante Legal de **CABLE PLAZA**: Carrera 23 N° 65-11 Oficina de Administración; Dirigida a **EL ANUNCIANTE**: en el Centro Comercial Cable Plaza Carrera 23 N° 65-11 local 403 y 404.

Como constancia de lo anteriormente expuesto se suscribe el presente contrato por las partes que en él intervienen, en Manizales, a los diez (10) días del mes de Mayo de 2016.

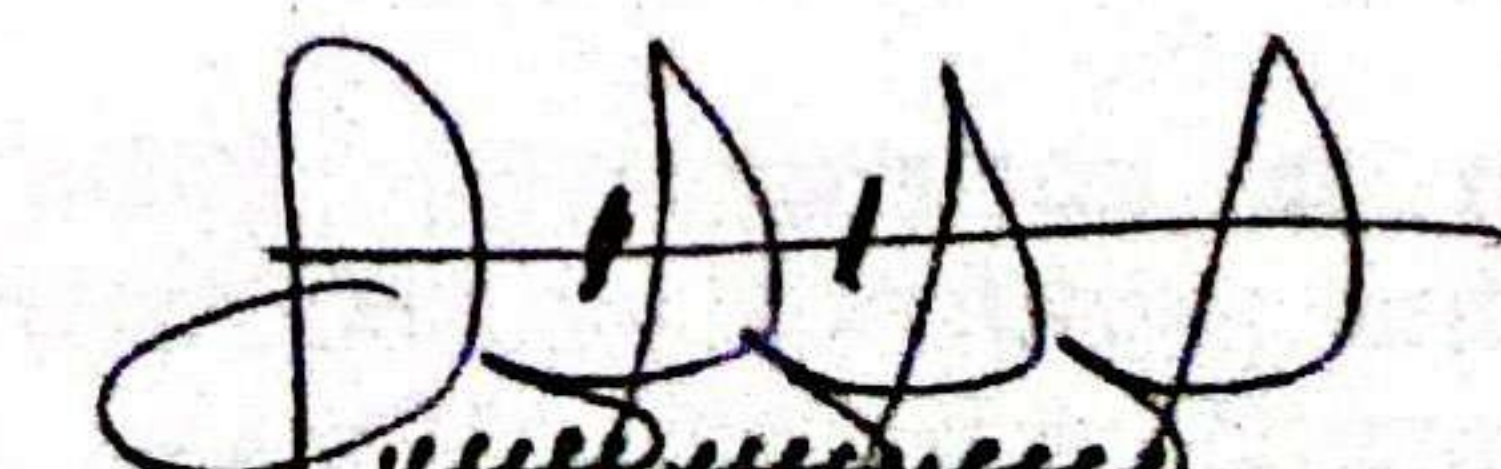
**POR CABLE PLAZA,**

Firma:

  
**LINA CLEMENCIA RIVAS ANGEL**  
 C.C. 24.327.563  
 e-mail: diradministrativa@cableplaza.com.co  
 Teléfono: (6) 8756595

**POR EL ANUNCIANTE,**

Firma:

  
**DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA**  
 C.C. 10.229.768  
 e-mail: direccionfelicident@gmail.com  
 Teléfono: (6) 8756500



Aq. 15/10/18  
Nro. 6

1

**CONTRATO PARA LA FIJACIÓN O UBICACIÓN DE EFECTOS PUBLICITARIOS EN ÁREAS COMUNES, SUSCRITO ENTRE CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H. Y FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S Nº 004**

Entre los suscritos: **LINA CLEMENCIA RIVAS ANGEL**, mayor de edad, domiciliado y residente en la Ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.327.563 expedida en Manizales, quien para este acto obra en su condición de Representante Legal del Centro Comercial CABLE PLAZA P.H., sometida al régimen de propiedad horizontal previsto por la Ley 675 de 2001, que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **CABLE PLAZA**, por una parte, y por la otra parte, **DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA**, mayor de edad, domiciliado en Manizales, con cedula de ciudadanía Número 10.229.768 quien obra en nombre y representación de la sociedad **FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S** que en adelante, para efectos de este contrato se denominará **EL ANUNCIANTE** hemos convenido celebrar el presente contrato de fijación, instalación o ubicación de efectos publicitarios en zonas comunes, el cual se regirá por las siguientes estipulaciones y, en lo no previsto en ellas, por las normas del Código de Comercio y del Código Civil, respectivamente:

**PRIMERA.- OBJETO CABLE PLAZA** autoriza a **EL ANUNCIANTE** para que éste instale, fije o ubique la publicidad que se describe a continuación, en los lugares y bajo las condiciones que en este contrato se establecen.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL ANUNCIANTE** fijará o instalará un aviso luminoso con su marca y logo símbolo en la fachada exterior, en el espacio superior en lo alto de la entrada a los parqueaderos sobre la Avenida Santander, subsiguiente y sobre el aviso instalado de CINEMARK. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las dimensiones, formas, materiales y características del elemento publicitario autorizado a instalar por **EL ANUNCIANTE**, no podrán ser modificados ni variados sin el previo consentimiento escrito de **CABLE PLAZA**. **PARÁGRAFO TERCERO.** La publicidad antes señalada será instalada por **EL ANUNCIANTE**, bajo su entera responsabilidad, con su propio personal o con personal contratado por éste y, por ello, cualquier daño que se cause al Centro Comercial o a terceros con motivo de la instalación o permanencia del elemento publicitario será responsabilidad exclusiva de **EL ANUNCIANTE**. **PARÁGRAFO CUARTO. CABLE PLAZA** no será responsable del deterioro o daño que puedan sufrir los efectos publicitarios por acciones de los visitantes del Centro Comercial. **EL ANUNCIANTE** deberá mantener los efectos publicitarios en perfecto estado de limpieza y adecuada presentación y atenderá a la mayor brevedad los requerimientos que sobre el particular haga **CABLE PLAZA** so pena de que el elemento publicitario fijado o adherido sea levantado o removido para preservar la adecuada limpieza y presentación del Centro Comercial.

**SEGUNDA.- NATURALEZA DEL CONTRATO.** Constituyendo el presente un contrato publicitario, la instalación de la publicidad no constituye entrega de los lugares o espacios a título de arrendamiento, comodato, comodato precario, depósito, ni a título alguno que otorgue a **EL ANUNCIANTE** tenencia sobre la baranda, pared, techo, piso, o lugar en que se instalarán los elementos publicitarios a que se refiere la cláusula primera de este contrato. Por lo tanto, en virtud de este contrato no se



entrega la tenencia de bien mueble o inmueble alguno. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La publicidad de **EL ANUNCIANTE** sólo podrá estar dirigida a sus clientes, en consecuencia, tal publicidad y los espacios o lugares donde se ubica, no podrá ser cedida o negociada de ninguna forma con terceros. **TERCERA.- TIPO DE PUBLICIDAD.** La publicidad que se difunda en el elemento publicitario a que se refiere este contrato, no podrá ser contraria a la ley, el orden público y las buenas costumbres. **CABLE PLAZA** se reserva la facultad de ejercer un control sobre la publicidad que se instalará y, si es del caso, hará las observaciones correspondientes las cuales deberán ser acatadas de inmediato por **EL ANUNCIANTE**. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En los elementos publicitarios **EL ANUNCIANTE** no podrá fijar publicidad inapropiada o contraria a los intereses de **CABLE PLAZA**. Se considera publicidad inapropiada la señalada en la primera parte de ésta cláusula. Se entiende publicidad contraria a los intereses de **CABLE PLAZA** la pauta en la que se difunda publicidad de otros centros comerciales que compitan por el mercado de la ciudad o que de manera directa invite a participar en eventos que compitan con los programados por el Centro Comercial. **PARÁGRAFO SEGUNDO. RESPONSABILIDAD POR LA PUBLICIDAD, OFERTAS E INCENTIVOS ANUNCIADOS.** **EL ANUNCIANTE** será el único responsable por la publicidad que haga, las ofertas que consigne en la misma y por el cumplimiento de los incentivos ofrecidos a los consumidores y usuarios, en los términos de la ley 1480 de 2011. Así mismo, asumirá cualquier responsabilidad por los daños que los efectos publicitarios causen a terceros. **PARÁGRAFO TERCERO. REPETICIÓN DE LO PAGADO.** En el evento en que cualquier autoridad administrativa o judicial imponga multa o condena a **CABLE PLAZA** con motivo o con ocasión de la actividad realizada por **EL ANUNCIANTE** en virtud del presente contrato, éste último se obliga a hacer el pago correspondiente o a restituir o cancelar cualquier suma que **CABLE PLAZA** tuviere que pagar o hubiere pagado. **PARÁGRAFO CUARTO.** Sin perjuicio de la responsabilidad exclusiva y directa de **EL ANUNCIANTE**, cualquier publicidad engañosa, inmoral, inductiva a error, o contraria a los intereses del Centro Comercial, podrá ser removida de inmediato por **CABLE PLAZA**.

**CUARTA.- DURACIÓN.-** Este contrato tiene una fecha de inicio contado a partir del 25 de Agosto de 2016, su duración será por el término de un año y prodrá prorrogarse por común acuerdo entre las partes.

**QUINTA.- CONTRAPRESTACION.-** Como contraprestación, **EL ANUNCIANTE** pagará a **CABLE PLAZA** la suma de DOCE MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE (\$12.720.000) Representados en canje así: sels (6) ortodoncias con un valor unitario de \$2.120.000 Total: \$12.720.000. Este valor se irá descontando a medida que **CABLE PLAZA** solicite los bonos correspondientes a los servicios detallados, los cuales quedarán registrados mediante un acta de entrega. Asimismo se compromete **EL ANUNCIANTE** a que en toda la publicidad, sea de manera permanente o no, de sus campañas publicitarias y por los medios de difusión o comunicación que determine, sea ATL o BTL, convencional o no, siempre se mencione a **CABLE PLAZA** como punto de referencia.



**SEXTA: RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA.- EL ANUNCIANTE** será el único responsable frente a los consumidores y usuarios, por la calidad e idoneidad de los productos o servicios ofertados y por la publicidad que utilice, la veracidad de la misma y el cumplimiento de los incentivos ofrecidos y por ello deberá atender los requerimientos, sanciones y multas que como consecuencia de la publicidad engañosa impongan los organismos de de vigilancia y control.

**SÉPTIMA.- EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL.** Es entendido que el personal que utilice **EL ANUNCIANTE** para la instalación o fijación y para el mantenimiento del elemento publicitario a que se refiere este contrato, no tiene ningún tipo de relación negocial o laboral con **CABLE PLAZA**, por lo tanto, cualquier reclamación de tipo laboral, o referida al sistema de seguridad social integral, será atendida directamente por **EL ANUNCIANTE**, quien releva a **CABLE PLAZA** de hacer pagos o atender reclamaciones por este concepto. **PARÁGRAFO.** Es obligación de **EL ANUNCIANTE** cerciorarse de que el personal que instalará y efectuará el mantenimiento de los elementos publicitarios se encuentre debidamente afiliado al sistema de seguridad social integral, especialmente a una ARP. **CABLE PLAZA** podrá exigir que **EL ANUNCIANTE** acredite que el personal se encuentra debidamente cubierto por el sistema de seguridad social e igualmente podrá impedir la instalación o mantenimiento de la publicidad si se establece que tal personal no se encuentra debidamente cubierto por el sistema.

**OCTAVA. CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Este contrato termina: 1) En cualquier tiempo, por mutuo acuerdo de las partes. 2) Por incumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes. **PARAGRAFO.** Si **CABLE PLAZA** opta en cualquier momento por cambiar sus signos distintivos, **EL ANUNCIANTE** tendrá quince (15) días calendario a partir de la notificación que reciba, para hacer los cambios respectivos en su material publicitario, so pena de darse por terminado el presente contrato, pudiendo exigir **CABLE PLAZA** el retiro inmediato del material publicitario.

**NOVENA.- OBLIGACIONES DE EL ANUNCIANTE A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** A la terminación del contrato por cualquier causa, **EL ANUNCIANTE** deberá retirar del CENTRO COMERCIAL los elementos publicitarios de su propiedad, a más tardar al día siguiente a la fecha de terminación del contrato y debe dejar los techos, barandas, espacios o lugares, en las mismas condiciones físicas en que los halló al momento de instalar los elementos publicitarios. Si **EL ANUNCIANTE**, dentro del plazo señalado, no diere cumplimiento a lo aquí pactado, se presumirá por **CABLE PLAZA** que tales bienes y efectos publicitarios han sido abandonados y dispondrá de ellos en la forma que estime conveniente, cargando los costos de desmontaje a **EL ANUNCIANTE**, quien desde ya asume el costo que tengan tales labores sin perjuicio de las demás acciones por incumplimiento contractual.

**DÉCIMA.- OTRAS OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ANUNCIANTE.** Además de las obligaciones pactadas en otras cláusulas **EL ANUNCIANTE** se obliga especialmente a: 1) No ejercer ni permitir que sus dependientes ejerzan actividades distintas de la fijación o desinstalación la publicidad. 2) Pagar, dentro de los plazos establecidos, la remuneración pactada. La aceptación por parte de **CABLE PLAZA** del pago en fechas u oportunidades distintas, no implica modificación de esta



obligación y en todo caso se tendrá como incumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL ANUNCIANTE**. 3) Cumplir y hacer cumplir a sus dependientes y clientes el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas expedidas por autoridad competente o por el Centro Comercial. 4) Abstenerse de incurrir o participar, o que sus dependientes o clientes lo hagan, en hechos que alteren o atenten contra la tranquilidad, las buenas costumbres, y la seguridad de **CABLE PLAZA**, de sus clientes, de los visitantes y de los copropietarios. 5) Solicitar de manera previa, en cualquier caso, la autorización para el ingreso o salida de bienes de todo tipo y tramitar ante **CABLE PLAZA** las autorizaciones y permisos para su ingreso y permanencia, o la de sus dependientes o proveedores, reservándose en todo caso, el Centro Comercial el derecho de admisión a sus instalaciones. 6.) En espacios donde se encontraba instalada, en la misma forma en que tales lugares se hallaban antes de la instalación de los efectos publicitarios a que se refiere este contrato. 7) Pagar la totalidad de gastos en caso de que se ocasionen daños al Centro Comercial, a los clientes, a los visitantes y a los terceros, con ocasión de sus actividades, sea que se hayan causado de manera dolosa o culposa. 8) No modificar, salvo con permiso previo, expreso y por escrito de **CABLE PLAZA** la estructura o planta física del mismo, así como los avisos, señalización, carteles y demás elementos que se encuentren en las áreas comunes, sean o no de propiedad del Centro Comercial. 9) Mantener en óptimas condiciones de presentación la publicidad fijada o adherida. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En caso de incumplimiento de sus obligaciones, **EL ANUNCIANTE** deberá pagar en favor de **CABLE PLAZA**, a título de pena, el equivalente al duplo de la remuneración prevista para cada mes o al duplo de la remuneración total si el tiempo de duración del contrato fuere inferior a un mes.

**DÉCIMA PRIMERA.- PROHIBICION DE CEDER POSICION CONTRACTUAL.** Este contrato se celebra por **CABLE PLAZA** en consideración a la persona de **EL ANUNCIANTE**, en consecuencia, éste no podrá cederlo en todo ni en parte, ni explotar el negocio por el sistema de administración delegada, ni subcontratar con terceros para el cumplimiento de sus obligaciones o para la ejecución del contrato. Tampoco podrá subarrendar o ceder a cualquier título la publicidad o los espacios y efectos publicitarios fijados en desarrollo de este contrato.

**DECIMA SEGUNDA.- AUSENCIA DE EXCLUSIVIDAD.** En virtud del presente contrato, **CABLE PLAZA** manifiesta y **EL ANUNCIANTE** acepta que el primero no está confiriendo al segundo ninguna exclusividad y que, por lo tanto, **CABLE PLAZA** podrá ofrecer o mercadear sus espacios y lugares para fijación de elementos publicitarios a cualquier persona que ofrezca productos y/o servicios de la misma clase o naturaleza de los que publicita **EL ANUNCIANTE** en virtud de este contrato.

**DECIMA TERCERA MÉRITO EJECUTIVO.** El presente contrato presta mérito ejecutivo para que **CABLE PLAZA** pueda exigir el pago de las sumas debidas, adeudadas o en mora, por **EL ANUNCIANTE** más los intereses comerciales legales de mora más altos.



**DECIMA CUARTA - IMPUESTOS.** Los impuestos, tasas o derechos que se causen con motivo de este contrato, si hay lugar a ellos, serán pagados y asumidos en su totalidad por **EL ANUNCIANTE** y éste entregará a **CABLE PLAZA** copia de los documentos que certifiquen estos pagos.

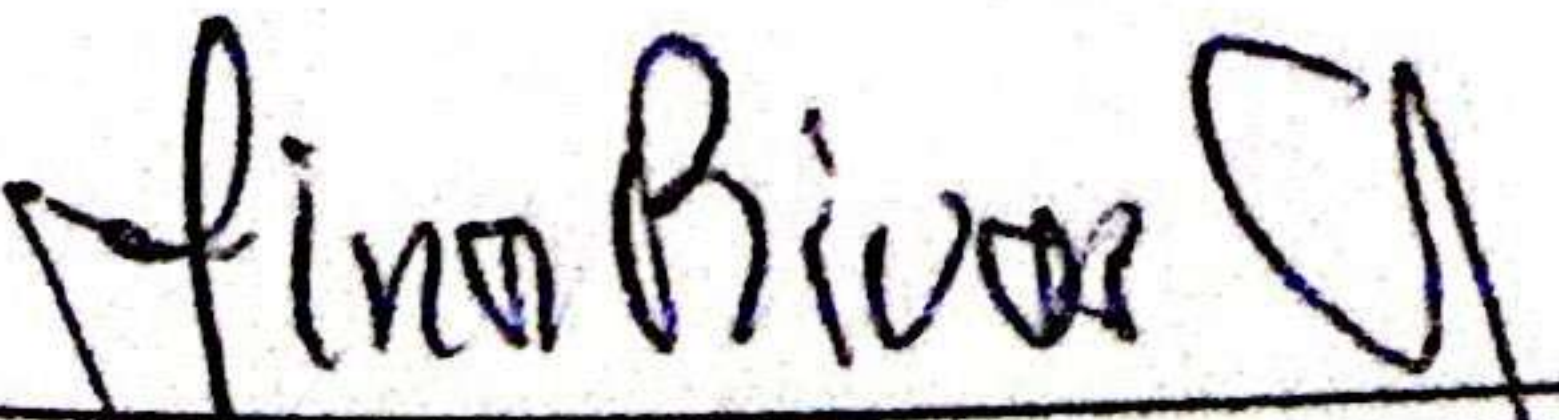
**DÉCIMA QUINTA.- ANEXOS.-** Constituyen anexos de este contrato: 1) Fotocopia de la cedula de ciudadanía de **EL ANUNCIANTE** o su representante legal y a RUT expedido por la Cámara de Comercio. 2) Concepto favorable para la instalación del aviso por parte de la de la Secretaría del Medio Ambiente del Municipio. 3) Render, o fotografías y documento en el cual constan las características de los elementos publicitarios a instalar.

**DÉCIMA SEXTA. NOTIFICACIONES. DIRECCIONES.** Las partes acuerdan que cualquier notificación o comunicación que deba efectuarse por razón del presente contrato deberá remitirse a las direcciones de correo electrónico consignadas junto a las firmas de este documento o directamente a las siguiente direcciones postales: Dirigida al Representante Legal de **CABLE PLAZA**: Carrera 23 N° 65-11 Oficina de Administración; Dirigida a **EL ANUNCIANTE**: en el Centro Comercial Cable Plaza Carrera 23 N° 65-11 local 403 y 404.

Como constancia de lo anteriormente expuesto se suscribe el presente contrato por las partes que en él intervienen, en Manizales, a los veinte (25) días del mes de Agosto de 2016.

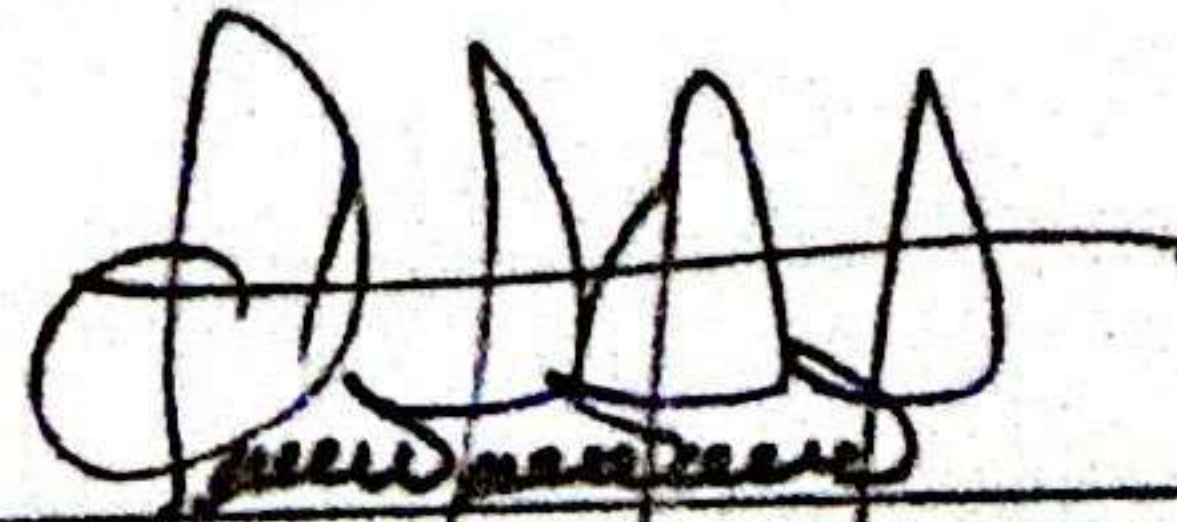
**POR CABLE PLAZA,**

**Firma:**

  
**LINA CLEMENCIA RIVAS ANGEL**  
 C.C. 24.327.563  
 e-mail: diradministrativa@cableplaza.com.co  
 Teléfono: (6) 8756595

**POR EL ANUNCIANTE,**

**Firma:**

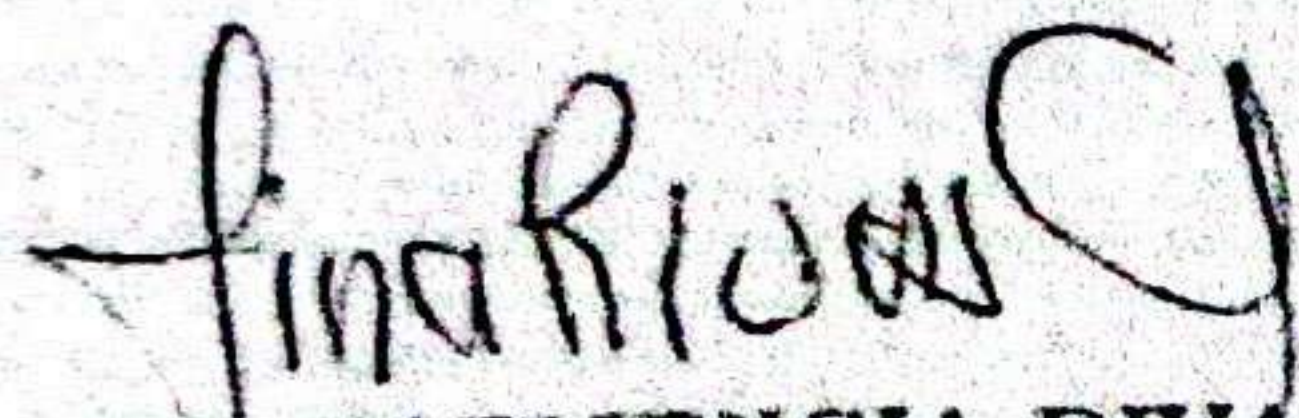
  
**DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA**  
 C.C. 10.229.768  
 e-mail: direccionfelcident@gmail.com  
 Teléfono: (6) 8756500



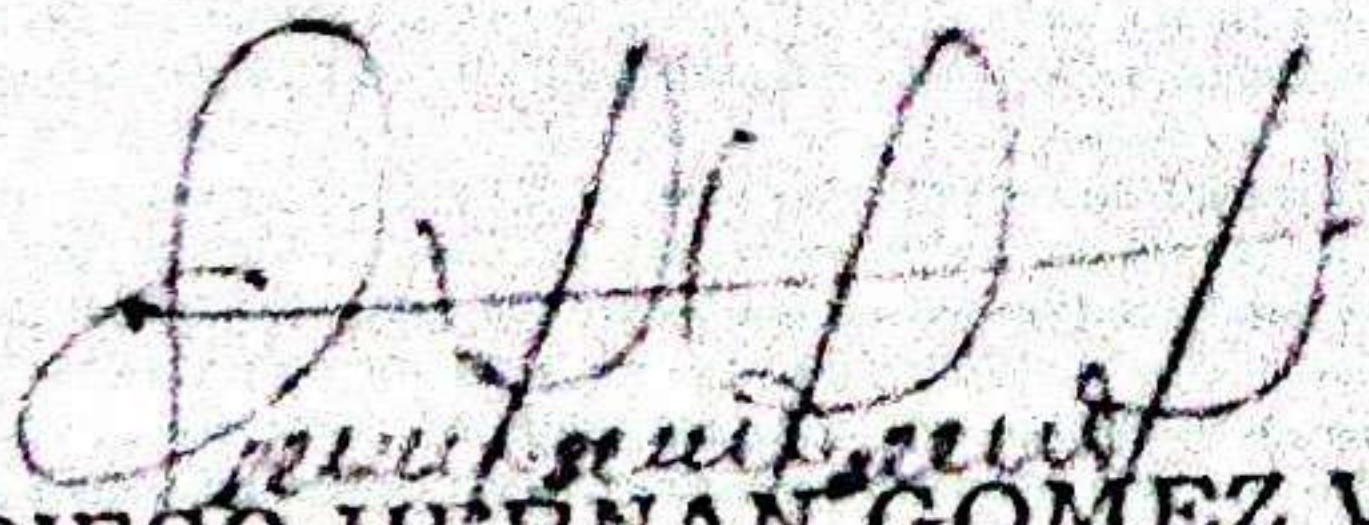
## CONVENIO DE CONCESION DE AREA COMUN

Entre los suscritos **LINA CLEMENCIA RIVAS DE TOBON**, identificada con Cédula de ciudadanía N° 24.327.563 de Manizales, quien en su calidad de representante legal obra en nombre y representación del **EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA PROPIEDAD HORIZONTAL**, con NIT 810.006.362-7 y de la otra parte **DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA** identificado con la cédula de ciudadanía N° 10.229.768 quien obra en nombre y representación de la sociedad **FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S**, se ha convenido dar en concesión el espacio frente a los locales 403 y 404 que da hacia el vacío, para la ubicación de un bastidor con el aviso de la marca **FELICIDENT**, toda vez que la altura del 4 nivel no permite la ubicación de un aviso en la parte superior del local.

Para constancia de lo anterior, el presente convenio se entiende perfeccionado con la firma de los suscritos en dos (2) originales del mismo tenor **el día 06 del mes de Abril del 2015.**



**LINA CLEMENCIA RIVAS DE T**  
C.C. 24.327.563 de Manizales  
Representante legal  
**EDIF. CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H.**



**DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA**  
C.C. 10.229.768 de Manizales  
Representante legal  
**FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S**



No

FIEL COPIA DEL ACTA DE ASAMBLEA NRO. 011 DE 2013 - PAGINA 14

El Sr. Presidente informa que siendo las 11:59 AM el quórum es de 64.24% más el 20.618% de las unidades del Centro Comercial, se le da la palabra al Dr DIEGO FRANCO quien manifiesta de acuerdo al tema anteriormente tratado sobre el cambio del reglamento de la Propiedad Horizontal, propone que se autorice a la Administración y el Consejo para que busque la forma de generar mayor trafico en el cuarto piso, buscando la forma de como se puede recuperar, por lo que propone que se realicen gestiones de carácter administrativo, comercial, de promoción, compensación y de incentivos, que sean necesarios para conseguir que allí se obtenga una mejor ocupación, lo que no se ha podido lograr hasta el presente. **De esta manera se aprueba la modificación de los coeficientes de mercadeo para aliviar la carga de los locales del cuarto piso.**

Felicient inicia operaciones en el segundo semestre de 2014.



**FIEL COPIA DEL ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACION NRO. 130 DE 2018 - PAGINA 4**

5. **Revisión de los contratos de arrendamiento, canjes y publicidad.** Se debe revisar que contratos de arrendamiento existen, su vigencia, las contraprestaciones para el Centro Comercial, establecer políticas de cobro, publicidad y canjes, la Dra Patricia Moreno aprueba no renovar ningún contrato de canje por publicidad mientras se define el tema teniendo en cuenta que el Centro Comercial necesita que le ingrese dinero por mercadeo, Gómez Valencia, relacionada con los contratos que tiene FELICIDENT de canjes suscritos además hace un recuento a los integrantes del Consejo sobre la publicidad instalada y los valores acordados en dichos contratos los cuales no corresponden según el Comité de Mercadeo a lo que realmente deberían cancelar y además teniendo en cuenta que el IVA se debe facturar también en los contratos de Canje valores que no fueron tenido en cuenta, por tanto manifiesta la Dra Patricia que los valores que se han dejado de percibir a causa del contrato que se tiene con FELICIDENT en un periodo de dos años es de aproximadamente \$130.000.000, por tanto el Comité de Mercadeo o no está de acuerdo con la propuesta presentada por el Sr Jhon Jairo Gómez V, la Sra Lina Maria Heredia, interviene manifestando que con respecto a los contratos que se han suscrito con FELICIDENT, existe un tercer contrato firmado en el cual se le dio permiso para colocar el aviso en el vacío por cuanto no tiene espacio el local para colocar el aviso y aclara que hace esta aclaración con el fin de que se tenga en cuenta, por lo que el Dr John Robert solicita al doctor Juan Carlos Zuluaga revisar dichos contratos, además solicita, se de lectura a la solicitud hecha por el Dr JHON JAIRÓ y quede en acta dicha lectura, lo que se hace seguidamente. (anexo1)

Después de discutida la propuesta presentada por el Dr.Jhon Jairo Gómez Valencia, se acuerda darle respuesta manifestando que los contratos no serán renovados hasta tanto no se tenga una política clara para la cesión de áreas comunes y que se le darán 30 días para el retiro de la publicidad instalada al interior del Centro Comercial.

Igualmente queda aprobado en esta reunión que todo contrato que se suscriba en el Centro Comercial debe llevar el visto bueno del Abogado Externo, antes de la firma del representante legal.

En cuanto a las políticas de concesión de áreas comunes y de canje se designa una comisión integrada por la Dra. Patricia Moreno, Dr. Jairo Alberto González y el Dr. Ricardo German Gallo con asesoría externa si se requiere, estas políticas deben presentarse en un mes.



**FIEL COPIA DEL ACTA DE ASAMBLEA NRO. 017 DE 2017 - PAGINA 8**

5. Que la Asamblea ordinaria imparta las instrucciones claras y precisas para que el Consejo de Administración revise el organigrama del Centro Comercial, ajustándolo a sus necesidades reales como también los manuales de funciones y la escala salarial. Igualmente deberá establecer mecanismos de control y seguimiento para que esto se cumpla a cabalidad. Propuesta aprobada por unanimidad impartiendo dichas instrucciones.



## 5. REVISION TEMA FELICIDENT

El Dr. Germán Olarte solicita que en esta reunión se tomen decisiones y se cierre este tema que ha sido motivo de revisión en varias reuniones de consejo, por esto pone en contexto a los asistentes Juan Carlos Zuluaga, asesor jurídico de Cable plaza, comenta que tanto la alcaldía como el Dr. Juan Carlos coinciden en que se debe enviar una carta donde se le informe a Felicident que a la fecha no hay contratos vigentes de publicidad con ellos y que en el caso de que quieran continuar con la publicidad se deben acercar a la administración para comentarles los precios por arrendamiento de espacios.

El Dr. Julián manifestó en el pasado consejo que era esencial retomar el tema de aprobar nuevamente el manual de publicidad original, el cual fue modificado en una reunión de consejo por la alcaldía de forma arbitraria y para favorecer al presidente de la junta de ese momento. Por este motivo el Dr. Olarte aclarando que la propuesta del Dr. Julián fue aprobada por los miembros de la junta presentes en la reunión pasada en la cual había quorum suficiente a pesar de que la alcaldía no estaba presente, les pregunta a la Dra. Amparo Lotero y al Dr. Alejandro Arango si también están de acuerdo en retornar al manual de publicidad original (aprobado el 29 de enero de 2018 por el consejo de administración de ese momento) y el cual ya es conocido por ellos. A esta pregunta los miembros de consejo de la alcaldía dan su aprobación, quedando así el manual de publicidad original aprobado por unanimidad. Además, se aprueba enviarle la carta a Felicident con las condiciones planteadas por el abogado de la alcaldía y el Dr. Juan Carlos Zuluaga.



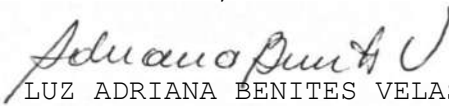
Señor  
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL  
Manizales, Caldas

**PROCESO:** PROCESO DECLARATIVO VERBAL  
**DEMANDANTE:** FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S  
**DEMANDADO:** EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA PROPIEDAD HORIZONTAL  
**RADICADO:** 2021-536

**LUZ ADRIANA BENITES VELASQUEZ**, Mayor y vecina de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía No. 30.332.402 expedida en Manizales, obrando en nombre y representación como Representante legal del **EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA PROPIEDAD HORIZONTAL** o quien haga sus veces, con domicilio principal en esta ciudad de Manizales; debidamente facultada, lo cual acredito con certificado de existencia y representación legal expedido por la Alcaldía de Manizales el cual adjunto, al señor juez, con todo respeto manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al Dr. **JUAN CARLOS ZULUGA MAESE**, identificado con cédula de ciudadanía N° 10.246.561 expedida en Manizales, abogado en ejercicio con T.P 33.919 del C.S.J, para que lleve hasta su terminación proceso **DECLARATIVO VERBAL** donde el **EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA PROPIEDAD HORIZONTAL** identificado con NIT: 810.006.362-7 obra como demandado por **FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S** quien es representada legalmente por **DIEGO HERNAN GOMEZ VALENCIA** identificado con cédula de ciudadanía N° 10.229.768 o quien haga sus veces.

El apoderado queda facultado para notificarse, interponer los recursos de ley que sean procedentes, solicitar pruebas, y en general para recibir, desistir, sustituir y reasumir el presente mandato, solicitar copias de la actuación surtida y toda la documentación que obre en el expediente y demás facultades que se requieran para el cabal cumplimiento del poder conferido, para el cabal cumplimiento del presente contrato.

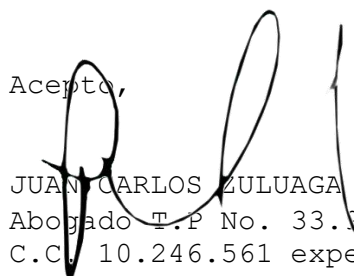
Atentamente;

  
LUZ ADRIANA BENITES VELASQUEZ  
C.C. 30.332.402

Expedida en Manizales.

Correo electrónico: [diradministrativa@cableplaza.com.co](mailto:diradministrativa@cableplaza.com.co)

Acepto,

  
JUAN CARLOS ZULUAGA MAESE  
Abogado T.P No. 33.919 del C.S.J  
C.C. 10.246.561 expedida en Manizales  
Correos electrónicos: [gerecia@zuluagamaes.com](mailto:gerecia@zuluagamaes.com),  
[abogado2@zuluagamaese.com](mailto:abogado2@zuluagamaese.com), [abogado3@zuluagamaese.com](mailto:abogado3@zuluagamaese.com)



## PUBLICIDAD DE FELICIDENT EN CABLE PLAZA

**MARZO 15 DE 2013:** En asamblea de esta fecha se da autorización a la administración para que brinde el apoyo necesario a los locales del cuarto piso.

FIEL COPIA DEL ACTA DE ASAMBLEA NRO. 011 DE 2013 - PAGINA 14

El Sr. Presidente informa que siendo las 11:59 AM el quórum es de 64.24% más el FRANCO quien manifiesta de acuerdo al tema anteriormente tratado sobre el cambio del reglamento de la Propiedad Horizontal, propone que se autorice a la Administración buscando la forma de como se puede recuperar, por lo que propone que se realicen gestiones de carácter administrativo, comercial, de promoción, compensación y de incentivos, que sean necesarios para conseguir que allí se obtenga una mejor ocupación, lo que no se ha podido lograr hasta el presente. **De esta manera se aprueba la modificación de los coeficientes de mercadeo para aliviar la carga de los locales del cuarto piso.**

Nro. 1.

Felicident inicia operaciones en el segundo semestre de 2014.

**ABRIL 6 DE 2015:** Se firma Contrato Nro. 001 cuyo objeto es: Fijará o instalará unos efectos publicitarios: vallas, adhesivos en ascensores, avisos luminosos, bastidores, entre otros (de acuerdo a actas mensuales de fechas de instalación, dimensiones, ubicación y uso de espacios, períodos, entre otros), que se ubicarán en los lugares que autorice previamente **CABLE PLAZA**.

Nro. 2

Duración.- a partir del 6 de abril de 2015. Término de duración será de acuerdo al valor de la concesión del área común donde se instale cada elemento publicitarios, del cual se llevará registro mediante actas mensuales.

Contraprestación.- **EL ANUNCIANTE** pagará a **CABLE PLAZA** la suma de CATORCE MILLONES CIEN MIL PESOS (\$14.100.000) Representados en canje con servicios odontológicos.

En esa misma fecha (Abril 6 de 2015) se firma **CONVENIO DE CONCESION DE AREA COMUN**. Dan en concesión el espacio frente a los locales 403 y 404 hacia el vacío. Toda vez que la altura del cuarto nivel no permite colocar un aviso en la parte superior del local.

Nro.

**ABRIL 20 DE 2015:** Se firma contrato Nro. 002 cuyo objeto es: Instalar un aviso luminoso con su marca y logo símbolo en la fachada exterior sobre el aviso de Cinemark.

N

Duración: El contrato no tiene cláusula de duración, pero de acuerdo al concepto del Dr. JUAN CARLOS ZULUAGA MAESE, "La duración es indefinida, pero atada al agotamiento de un valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.00) MCTE. que es el valor pactado, pues agotada esta suma, cesa el contrato por sustracción de materia, por ausencia de contraprestación".

Contraprestación.- **EL ANUNCIANTE** pagará a **CABLE PLAZA** la suma de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000) Representados en canje con servicios odontológicos.

**MAYO 10 DE 2016:** Se firma contrato Nro. 003 cuyo objeto es: Instalación de Vallas, adhesivos en ascensores, avisos luminosos, bastidores, entre otros. Ubicación: En los lugares que autorice previamente **CABLE PLAZA**, tales como accesos a ascensores, parqueaderos, entradas principales, accesos a baños y a escaleras eléctricas, etc.

Duración: La duración es de un año, contado a partir del 2 de Mayo de 2.016, condicionado a unas variables de valor de la concesión, pero se pactó que en todo caso el contrato terminaría el 30 de Abril de 2.017.



Contraprestación.- **EL ANUNCIANTE** pagará a **CABLE PLAZA** la suma de QUINCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PEOS MCTE (\$15.776.000) Representados en canje con servicios odontológicos.

**AGOSTO 25 DE 2016:** Se firma contrato Nro. 004 cuyo objeto es: Instalar un aviso luminoso con su marca y logo símbolo en la fachada exterior sobre el aviso de Cinemark.

**Duración:** La duración es de un año, contado a partir del 25 de Agosto de 2016, su duración será por el término de un año y podrá prorrogarse por común acuerdo entre las partes.

Contraprestación.- **EL ANUNCIANTE** pagará a **CABLE PLAZA** la suma de DOCE MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE (\$12.720.000) Representados en canje con servicios odontológicos.

**MARZO 31 DE 2017:** La señora Liliana Ocampo, administradora del centro comercial envía comunicación a Felicident solicitando el retiro de la publicidad de las mesas en los mall de comidas, puertas de ascensores y valla en la pared de acceso al sótano 1, esto teniendo en cuenta que el contrato termina el 30 de abril y no se va a renovar. El 27 de abril se recibe carta de Felicident en donde solicitan dar ampliación por un mes al contrato, mientras se reúne el consejo de administración para que analicen la continuidad del contrato.

**ABRIL 26 DE 2017:** En Asamblea de la fecha, se aprueba

FIEL COPIA DEL ACTA DE ASAMBLEA NRO. 017 DE 2017 - PAGINA 8

5. Que la Asamblea ordinaria imparta las instrucciones claras y precisas para que el Consejo de Administración revise el organigrama del Centro Comercial, ajustándolo a sus necesidades reales como también los manuales de funciones y la escala salarial. Igualmente deberá establecer mecanismos de control y seguimiento para que esto se cumpla a cabalidad. **Propuesta aprobada por unanimidad impartiendo dichas instrucciones.**

**MAYO 17 DE 2017:** El señor Jhon Jairo Gómez envía carta al consejo de administración donde solicita que sean prorrogados los contratos en los mismos términos de canje, apoyándose en una decisión tomada en asamblea el 15 de Marzo de 2013 con Acta Nro. 11. Y argumentando que de acuerdo a esas promesas de apoyo, la empresa FELICIDENT tomó la decisión de instalarse en el cuarto piso del centro comercial.

FIEL COPIA DEL ACTA DE ASAMBLEA NRO. 011 DE 2013 - PAGINA 14

El Sr. Presidente informa que siendo las 11:59 AM el quórum es de 64.24% más el 20.618% de las unidades del Centro Comercial, se le da la palabra al Dr DIEGO FRANCO quien manifiesta de acuerdo al tema anteriormente tratado sobre el cambio del reglamento de la Propiedad Horizontal, propone que se autorice a la Administración y el Consejo para que busque la forma de generar mayor trafico en el cuarto piso, buscando la forma de como se puede recuperar, por lo que propone que se realicen gestiones de carácter administrativo, comercial, de promoción, compensación y de incentivos, que sean necesarios para conseguir que allí se obtenga una mejor ocupación, lo que no se ha podido lograr hasta el presente. **De esta manera se aprueba la modificación de los coeficientes de mercadeo para aliviar la carga de los locales del cuarto piso.**

En el consejo de administración del día 18 de mayo de 2017, se determinó



5. **Revisión de los contratos de arrendamiento, canjes y publicidad.** Se debe revisar que contratos de arrendamiento existen, su vigencia, las contraprestaciones para el Centro Comercial, establecer políticas de cobro, publicidad y canjes, la Dra Patricia Moreno manifiesta que el Comité de Mercadeo se encargará de realizar esta revisión, igualmente se aprueba no renovar ningún contrato de canje por publicidad mientras se define el tema teniendo en cuenta que el Centro Comercial necesita que le ingrese dinero por mercadeo, para funcionar. La Dra Patricia Moreno trae al tema una carta enviada por el Sr Jhon Jairo Gómez Valencia, relacionada con los contratos que tiene FELICIDENT de canjes suscritos como respuesta al comunicado enviado por la administración de terminación de contrato, además hace un recuento a los integrantes del Consejo sobre la publicidad instalada y los valores acordados en dichos contratos los cuales no corresponden según el Comité de Mercadeo a lo que realmente deberían cancelar y además teniendo en cuenta que el IVA se debe facturar también en los contratos de Canje valores que no fueron tenido en cuenta, por tanto manifiesta la Dra Patricia que los valores que se han dejado de percibir a causa del contrato que se tiene con FELICIDENT en un periodo de dos años es de aproximadamente \$130.000.000, por tanto el Comité de Mercadeo o no está de acuerdo con la propuesta presentada por el Sr Jhon Jairo Gómez V, la Sra Lina Maria Heredia, interviene manifestando que con respecto a los contratos que se han suscrito con FELICIDENT, existe un tercer contrato firmado en el cual se le dio permiso para colocar el aviso en el vacío por cuanto no tiene espacio el local para colocar el aviso y aclara que hace esta aclaración con el fin de que se tenga en cuenta, por lo que el Dr John Robert solicita al doctor Juan Carlos Zuluaga revisar dichos contratos, además solicita, se de lectura a la solicitud hecha por el Dr JHON JAIRÓ y quede en acta dicha lectura, lo que se hace seguidamente. (anexo1)

Después de discutida la propuesta presentada por el Dr. Jhon Jairo Gómez Valencia, se acuerda darle respuesta manifestando que los contratos no serán renovados hasta tanto no se tenga una política clara para la cesión de áreas comunes y que se le darán 30 días para el retiro de la publicidad instalada al interior del Centro Comercial.

Igualmente queda aprobado en esta reunión que todo contrato que se suscriba en el Centro Comercial debe llevar el visto bueno del Abogado Externo, antes de la firma del representante legal.

En cuanto a las políticas de concesión de áreas comunes y de canje se designa una comisión integrada por la Dra. Patricia Moreno, Dr. Jairo Alberto González y el Dr. Ricardo German Gallo con asesoría externa si se requiere, estas políticas deben presentarse en un mes.

**Septiembre 21 de 2017:** Se recibe comunicación del señor Jhon Jairo Gómez solicitando espacio en la reunión de consejo de administración para exponer sus puntos de vista respecto a la culminación de los contratos de publicidad.

**Noviembre 10 de 2017:** Se presentan en la reunión del consejo Sr. Jhon Jairo Gómez y Fredy Gómez; previa autorización del consejo.

Se recibe nueva comunicación por parte de Felicident explicando el caso

#### **4. PRESENTACION Dr. JHON JAIRÓ GÓMEZ DE FELICIDENT**

Se le permite el ingreso al Dr. Jhon Jairo Gómez, quien hará su exposición en compañía del Dr. Fredy Arley Gómez. El Dr. Jhon Robert manifiesta que se les conceden 15 minutos para su presentación. El Dr. Jairo manifiesta las dificultades presentadas desde el inicio con el 4 piso donde se realizaron inversiones que superan los 1.000 millones, "Felicident siempre ha trabajado en posicionar el 4 piso y la publicidad que se invierte mensualmente en promedio es de 20 millones donde Cable plaza siempre es mencionado", también mencionan que de no ser posible llegar a un acuerdo se verán obligados a llegar a las instancias legales. Luego de la exposición de ambos representantes de Felicident en la que en conclusión solicitan que no sea retirado el aviso de la fachada del centro comercial y además manifiestan su interés en negociar de ser necesario la posición del aviso en la fachada, se retiran del salón. El Dr. Jhon Robert propone que el comité de mercadeo previa elaboración de una propuesta, cite al Dr. Jhon Jairo Gómez para ofrecerle un cambio de ubicación posiblemente en el bombón ubicado a la entrada del centro comercial, la propuesta es aceptada por los miembros del consejo así:

Jhon Robert Osorio Isaza: Positivo

Andrés Mauricio Grisales Flórez: Positivo

Daniel Gómez Sánchez: Positivo

Germán Olarte Osorio: Positivo

Patricia Moreno: Positivo



**Noviembre 20 de 2017:** En reunión de consejo la administradora de ese momento informa.

**FIEL COPIA DEL ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACION NRO. 136 DE 2017 - PAGINA 2**

Nro. 13.

**AVISO FELICIDENT:** La Dra. Marcela comenta que en reunión con el Dr. Jhon Jairo Gómez, insiste en que está autorizado por la asamblea para tener su aviso en la fachada. Se está pendiente de que presente el documento para que en conjunto con el asesor jurídico se pueda presentar una propuesta y definir que va a pasar con ese aviso.

**Diciembre 20 de 2017:** Reunión de consejo de administración.

**FIEL COPIA DEL ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACION NRO. 138 DE 2017 - PAGINAS 2 y 3**

#### B. FELICIDENT - POLITICA DE CANJE

El Dr. Juan Carlos aclara que los contratos con Felicient están definitivamente terminados, pero recomienda que haya un acuerdo con ellos para realizar un nuevo contrato ya que considera que es conveniente llegar a un acuerdo para evitar choques que no llevan a nada productivo.

La Dra. Marcela expone las propuestas que se pueden presentar al Dr. John Jairo:

1. Dejar el logo que tiene Felicient en la fachada tal como está actualmente.
2. Retirar del logo de Felicient las 3 caras que contiene
3. Pasar el logo de Felicient al bombón de Carulla ya que ellos están interesados en pasar a la fachada.

Después de una amplia discusión el Dr. John Robert sintetiza pidiendo a los miembros de junta que se vote por las propuestas presentadas. La Dra. Patricia Moreno opina que lo que se ha buscado en el manual es que haya equidad para todos los locatarios y al permitir que continúe Felicient en la fachada no se estaría cumpliendo con ello.

Finalmente se propone dejar el logo que tiene Felicient actualmente en la fachada hasta Diciembre 31 de 2018 y que se comercialice el bombón de Carulla, cuando este logo pase a la fachada. La propuesta es aprobada, así:

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| ANDRES MAURICIO GRISALES FLOREZ: | Positivo |
| JOHN ROBERT OSORIO ISAZA:        | Positivo |
| DANIEL GOMEZ SANCHEZ:            | Positivo |
| CESAR ALBERTO GUTIERREZ GARCIA:  | Positivo |
| GERMAN OLARTE:                   | Negativo |

**Enero 29 de 2018:** En reunión de Consejo de administración se aprueba el manual de canje y publicidad.

**FIEL COPIA DEL ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACION NRO. 139 DE 2018 - PAGINA 6**

#### 8. POLITICA DE CANJE

Respecto al aviso de fachada de Felicient, el Dr. Juan Carlos sugiere que se haga un otro al contrato para formalizar el hecho de que se autorizó su permanencia hasta el 31 de Diciembre de 2018, queda entendido que a esta fecha Felicient debe bajar el aviso de la fachada y en caso de no hacerlo el centro comercial realizará la labor a cuenta de Felicient, los miembros de junta autorizan al Dr. Juan Carlos para que prepare el documento y se reúna con el Sr. Jhon Jairo Gómez.

El otro punto tratado es la aprobación de la política de canje la cual ya ha sido revisada con anterioridad y es conocida ampliamente por los miembros de junta. (Anexo 6)

Cabe anotar que el caso del aviso de Felicient en la fachada es una excepción a la política de canje, debido a la problemática que se ha tenido con ellos y como una situación especial se le permite quedarse en la fachada hasta el 31 de Diciembre de 2018, esto fue con la aprobación de 4 de 5 miembros de junta tal como está consignado en el acta Nro.138.

Respecto a la aprobación de la política de canje los miembros de junta aprueban por unanimidad.

Se adjunta copia del manual aprobado en esa fecha.

Nro. 16.



**Marzo 1 de 2018:** En reunión de consejo la administradora informa que el Dr. Jhon Jairo Gómez se negó a firmar el otrosí

FIEL COPIA DEL ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACION NRO. 140 DE 2018 – PAGINA 2

Otra inquietud del Dr. Andrés Mauricio Grisales se relaciona con la aprobación que se hizo en acta 138 para que Felicident continuara con el aviso de la fachada hasta Diciembre 31 de 2018 y el motivo por el cual se retomó el tema en la reunión del 29 de Enero (Acta 139) cuando ya habían salido de la junta los consejeros que hacen parte de la Alcaldía. Se aclara que el tema se volvió a tocar porque se sugirió elaborar un otrosí al contrato de Felicident para formalizar esta autorización y también el hecho de que en caso de que el 01 de enero de 2019 Felicident no haya bajado el aviso, el centro comercial debe bajarlo con costos a cargo de Felicident. La Dra. Marcela comenta que una vez elaborado el otrosí se reunió con el Dr. Jhon Jairo Gómez de Felicident para formalizar el documento, pero él se negó a firmarlo argumentando que realizó un acuerdo con la administración anterior que es diferente a lo que se plantea en el otrosí. Se aclara que a pesar de que el Dr. Jhon Jairo Gómez no firmó el otrosí la autorización del consejo es que el aviso solo esté en fachada hasta el 31 de diciembre de 2018.

**Mayo 23 de 2018:** En reunión de consejo de administración, siendo presidente del consejo el Dr. Jhon Jairo Gómez desde el 05 de abril de 2018 y después de una discusión extensa se modifica el manual de canje y publicidad.

Se adjunta manual modificado.

FIEL COPIA DEL ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACION #143 DE 2018 – PAGINAS 3 Y 4

**6. STATUS TAREAS EN CURSO**

La Dra. Marcela comenta respecto a las tareas que han quedado pendientes de consejos anteriores y el status de cada punto, inicia con el resumen de los temas cerrados, en el acta de enero habían quedado pendientes dos tareas: 1. La elaboración del otrosí para el contrato de Felicident, el cual fue socializado con el Dr. Jhon Jairo Gómez, quien se negó a firmarlo. 2. Enviarle a los miembros de junta el texto final aprobado de la política de canje, la cual fue enviada en Febrero a los correos y además en CD.

El Dr. Jhon Jairo Gómez aclara que la no firma del contrato obedece a que Felicident se montó bajo unas condiciones que había dado la asamblea del año 2013 y sobre esas condiciones la administración realizó unas ofertas que llevaron a la instalación de los avisos; aclara que es lo único que comentará al respecto y que en el caso de que se vaya a dar un debate al respecto se declara impedido.

El Dr. John Robert comenta que la aprobación de la política de canje se realizó en una junta en la cual no estaban presentes ninguno de los miembros de la alcaldía y que existen puntos de ella en los cuales no están de acuerdo.

El Dr. Germán Olarte aclara que hubo un concepto del Dr. Juan Carlos en el sentido de que no había ningún impedimento por parte del centro comercial para exigir el retiro del aviso de Felicident de la fachada. 2 Se habló con la alcaldía de darle más tiempo al aviso en fachada y finalmente se dio la concesión para que el aviso se quedara hasta el 31 de Diciembre de 2018 y la Alcaldía participó de esa decisión, por este motivo considera que no hay nada para discutir porque es una decisión tomada por el consejo de administración.

El Dr. Julián Giraldo argumenta que la política de canje nada tiene que ver con la permanencia del aviso de Felicident en la fachada porque la Alcaldía y los miembros de la junta aprobaron de acuerdo con el concepto del Dr. Juan Carlos que el aviso debía retirarse porque no tenía sustento legal para estar allá, posterior hubo otra junta en la que el Dr. John Robert propuso que el aviso se dejara hasta el 31 de diciembre y se aprobó por los miembros del consejo, luego se aprobó la política de canje, la cual se venía revisando desde mucho tiempo atrás y en ella se acordó cuáles eran los espacios para arrendar, los valores y quienes podían estar en la fachada sin costo; esto de acuerdo al metraje y por ser local ancla; de ahí en adelante se debía pagar por el espacio, tratando de ser objetivos; esto generaba que el aviso de Felicident al estar aprobado hasta el 31 de Diciembre se firmara un otrosí para no bajar el aviso a la fuerza. En el manual se aprobó que Felicident al no cumplir con el requisito para estar en fachada era una excepción a la regla y al no firmar el otrosí se decidió que el aviso lo bajaba el centro comercial a costa de Felicident. El tema de quienes debían ir en la fachada y la permanencia del aviso hasta el 31 de Diciembre fue aprobado por la Alcaldía. Aclara que al tener la Alcaldía tres votos puede modificar y hacer lo que quiera pero no es el deber ser.

El Dr. John Robert manifiesta que en el consejo del 29 de enero la alcaldía se había retirado cuando se tomó la decisión de aprobar la política de canje por ende ellos no hicieron parte de la aprobación de ese documento y no están de acuerdo con el modelo del mismo, para sustentar su posición hace lectura de un extracto del acta de asamblea Nro. 011 del año 2013, la cual se adjunta a esta acta (Anexo 3), continúa su exposición



explicando que la empresa Felicident realizó una inversión fundamentada en una aprobación que hizo la asamblea, por ese motivo propone la modificación de la política de canje en el sentido de incluir a la firma Felicident. Hace lectura de las modificaciones y el documento modificado se adjunta a esta acta (Anexo 4).

El Dr. Julián pide la palabra y manifiesta que ese punto no estaba en el orden del día por lo tanto considera que la propuesta está fuera de lugar, también comenta que no se pueden hacer concesiones perennes y se hizo alusión a un documento del 2013 estando en el 2018, se les hizo rebaja en el canon de administración al cuarto piso y eso no puede ser perenne en el tiempo, se están haciendo normas a la medida y la idea era construir una política objetiva que beneficiara a todos.

El Dr. Jairo González expresa que se está haciendo una presentación maliciada para legalizar situaciones que ya se agotaron, que el desarrollo de las juntas en las condiciones que las vienen planteando es imposible porque estamos asistiendo como invitados de piedra a observar que quiere hacer la Alcaldía con el centro comercial, a quien le dan o no gabelas, adiciona que las juntas se han vuelto una farsa además manifiesta que renuncia a la suplencia de la junta porque no va a seguir participando para aceptar cosas con las que no está de acuerdo.

El Dr. Julián Giraldo también manifiesta su decisión de renunciar e invita a renunciar a los demás miembros porque considera una falta de respeto lo que están haciendo.

Se toma atenta nota de lo expresado por el Dr. Julián Giraldo y Jairo González.

El Dr. Jhon Jairo Gómez pone a consideración la propuesta de la Alcaldía, declarándose impedido para votar y cediendo su voto al miembro suplente. Se vota así:

Dra. Patricia Moreno: Negativo

Dr. Julián Giraldo: Negativo, deja constancia que es una falta de respeto y que lo que están haciendo es ilegal.

Dr. Herman Quintero: Positivo

Dr. Cesar Gutiérrez: Positivo

Dr. John Robert Osorio: Positivo

**Mayo 22 de 2019:** La administración contrata con un proveedor la instalación una pantalla para publicidad en el entrada al sótano 1. En el espacio elegido para la instalación se encontraba una valla de Felicident. Se firma en acuerdo de voluntades en el cual queda estipulado:

Esta pantalla tendría la inclusión de FELICIDENT dentro del reel de comerciales sin ningún costo y la adaptación de su imagen corporativa en la cortina superior de la pantalla.

NOTA: Si se llegare a retirar o desplazar la pantalla de este sitio por cualquier motivo, se volverá a instalar en el mismo lugar la valla que tiene autorizada el Centro de Odontología Felicident.

**MARZO 18 DE 2021:** En reunión de consejo e administración y luego de haber revisado el tema en varias sesiones anteriores se da la instrucción a la administradora para que envíe comunicado a Felicident solicitando el retiro de la publicidad.

**MARZO 27 DE 2021:** Se recibe respuesta de Felicident respecto al comunicado enviado por la administración en donde adjuntan copia de una carta enviada por Cable Plaza en noviembre de 2014 donde autorizan la instalación de publicidad de Felicident de forma permanente. (La copia de esta carta no reposa en los archivos de Cable Plaza).

**MAYO 19 DE 2021:** Se envía nuevamente comunicación solicitando el retiro de los avisos o el pago por la ubicación de los mismos.

**JUNIO 9 DE 2021:** Se recibe respuesta en la cual confirman que no van a hacer el retiro de los avisos y anuncian inicio de proceso judicial.



Señor  
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL  
Manizales, Caldas

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL - CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL**  
**DEMANDANTE: FELICIDENT ODONTOLOGÍA ESPECIALIZADA S.A.S**  
**DEMANDADO: EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**RADICADO: 2022 00013 00**

JUAN CARLOS ZULUAGA MAESE, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía No 10.246.561 expedida en Manizales y Tarjeta Profesional No 33.919 del C.S.J., obrando en el asunto de la referencia como apoderado del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA PROPIEDAD HORIZONTAL, tal como obra poder y en certificado de existencia y representación legal adjunto, dar respuesta a **LA DEMANDA**, lo cual hago de la siguiente manera, así:

#### **A L O S H E C H O S**

**AL HECHO PRIMERO:** Se admite la existencia de la persona jurídica, me atengo a lo que se pruebe documentalmente.

**AL HECHO SEGUNDO:** Se trata de una multiplicidad de apreciaciones subjetivas sobre hechos referidos a la ampliación que en algún momento llevó a cabo la propiedad horizontal que represento, me atengo a lo que se demuestre documentalmente.

**AL HECHO TERCERO:** No es un hecho, es una apreciación subjetiva del ilustre apoderado judicial la cual no comparte mi cliente.

**AL HECHO CUARTO:** Se admite que la asamblea del centro comercial en algún momento se ha ocupado de los temas de tráfico de clientes, no solo en el cuarto piso si no en todo el edificio.

**AL HECHO QUINTO:** Se admite parcialmente, lo expresado en este hecho no corresponde literalmente con el acta en mención, por lo que me atengo a lo que se pruebe documentalmente con el acta



que se aporta. Adicionalmente, se trata de apreciaciones subjetivas del ilustre apoderado.

**AL HECHO SEXTO:** No me consta, La Señora Lina Rivas desde hace varios años no hace parte como empleada del Centro comercial, por lo que la afirmación del ilustre apoderado debe probarla, pero lo que corresponde a la realidad y demostraré en el proceso, es que los incentivos se plasmaron en contratos cuya vigencia ya terminó.

**AL HECHO SEPTIMO:** No me consta tal conversación, que se pruebe; pero es claro que el carácter permanente no es cierto, prueba de ello son los contratos que se suscribieron y que tenían una vigencia en el tiempo, vigencia ya finalizada y que a pesar de ello, la parte demandante pretende mantener en detrimento de los demás copropietarios.

**AL HECHO OCTAVO:** Mi cliente no cuenta en sus archivos con la comunicación a que alude este hecho, pero en todo caso, es claro que en ningún momento se plasmó en oficio CCP. 502 - 14 la gratuidad de ellos, se hizo alusión como contraprestación de un canje, sobre los servicios publicitarios ofrecidos, se suscribieron varios contratos, todos ellos ya terminaron su vigencia y la parte demandante se niega a suscribir nuevos contratos o a retirar los avisos. Es claro que los acuerdos económicos se van plasmando en documento y contratos, la comunicación de la referencia culminó en los contratos ya vencidos.

**AL HECHO NOVENO:** No me consta la aceptación de la oferta, debe probarse, lo que es cierto es que se suscribieron contratos que ya finalizaron.

**AL HECHO DECIMO:** No me consta, que se pruebe mediante documento idóneo.

**AL HECHO ONCE:** Se trata de una mezcla entre hechos y apreciaciones, sobre la adecuación y sus costos, me atengo a lo que resulte probado. La autorización de la fijación de



elementos publicitarios se hizo por acuerdos contractuales que ya finalizaron.

**AL HECHO DOCE:** Se admite la suscripción de los contratos y me atengo a su contenido, pues no coincide con lo afirmado en este hecho.

**AL HECHO TRECE:** No es cierto, la parte demandante ha sido requerida de manera reiterada para que retire los elementos publicitarios o acuerde un nuevo contrato, a lo que la parte demandante se ha negado, permaneciendo allí y lucrándose injustamente en detrimento de los demás propietarios. Todos y cada uno de los contratos suscritos entre demandante y demandados fueron bajo la modalidad del canje y este era el término o la vigencia del contrato. Se predicen de carácter indefinido pero sujetos a un canje definido y ante el agotamiento del mismo, se renovaba o no; en este sentido, debidamente facultada la Propiedad Horizontal, decide unilateralmente dar por terminada la relación contractual y lo hace en debido cumplimiento de lo detallado en los aludidos contratos.

**AL HECHO CATORCE:** Sea lo primero indicar que esto no es un hecho sino una multiplicidad de hechos. Además no es cierto como lo plantea la parte demandante. Es cierto que mediante acta de asamblea celebrada el día 08 de abril del año 2013 se acordó que en el cuarto piso de la Propiedad Horizontal se realizarían concesiones en procura de activar el mercado de ese sector del edificio, sin embargo si nos remitimos a la literalidad de los contratos, tenemos que allí se plasma de forma detallada que los mismos estarían sujetos a una duración, incluso con fechas establecidas; además de lo anterior, dentro de los contratos se integran las CAUSALES DE TERMINACION, donde también se plasma que la propiedad horizontal por decisión unilateral puede dar por terminado el contrato suscrito entre las partes y se estipulan términos para la desfijar los anuncios publicitarios.

**AL HECHO QUINCE:** No conozco tal documento y si eventualmente se suscribió por la representante legal del centro comercial,



fue sin autorización ni facultades, además, aquí se refiere a un punto específico donde no existía con anterioridad aviso alguno y tampoco existe hoy. Además es necesario contextualizar desde el principio los acuerdos comerciales, que repito, se plasmaron en contratos hoy fenecidos. Mediante acta de asamblea celebrada el día 08 de abril del año 2013 se acordó que en el cuarto piso de la Propiedad Horizontal se realizarían concesiones en procura de activar el mercado de ese sector del edificio, sin embargo si nos remitimos a la literalidad de los contratos, tenemos que allí se plasma de forma detallada que los mismos estarían sujetos a una duración, incluso con fechas establecidas; además de lo anterior, dentro de los contratos se integran las CAUSALES DE TERMINACION, donde también se plasma que la propiedad horizontal por decisión unilateral puede dar por terminado el contrato suscrito entre las partes y se estipulan términos para la desfijar los anuncios publicitarios. Ahora bien, que se realicen acuerdos voluntarios entre la propiedad horizontal con propietarios y/o arrendatarios, no significa ya un derecho adquirido o ya tipificado como inamovible, debemos estar atentos a la literalidad de lo contratado y ser muy enfáticos en los tiempos de duración de los mismos y ser igualmente reiterativos en la causal de terminación, donde de manera unilateral por parte de Cable Plaza, se podría dar por terminado el contrato.

**AL HECHO DIECISEIS:** Se trata de una multiplicidad de apreciaciones subjetivas sobre hechos; además, no es cierto como lo plantea la parte demandante. La propiedad horizontal y los miembros de la asamblea, cumpliendo con las funciones o haciendo valer sus potestades, honra lo redactado en los contratos y procura que se pueda llegar a un acuerdo entre las partes para el retiro de los avisos o la celebración de nuevos contratos y que esto no fuera en procura de generar perjuicios para las partes.

**AL HECHO DIECISIETE:** No es cierto como lo plantea la parte demandante; los contratos fueron válidamente celebrados y ya terminaron como perfectamente se puede concluir de su lectura y como lo probaremos en el proceso. Dentro de los contratos se integran las CAUSALES DE TERMINACION, donde también se plasma



que la propiedad horizontal por decisión unilateral puede dar por terminado el contrato suscrito entre las partes y se estipulan términos para la desfijar los anuncios publicitarios. Ahora bien, que se realicen acuerdos voluntarios entre la propiedad horizontal con propietarios y/o arrendatarios, no significa ya un derecho adquirido o ya tipificado como inamovable, debemos estar atentos a la literalidad de lo contratado y ser muy enfáticos en los tiempos de duración de los mismos y ser igualmente reiterativos en la causal de terminación, donde de manera unilateral por parte de Cable Plaza, se podría dar por terminado el contrato.

**AL HECHO DIECIOCHO:** No es cierto como lo plantea la parte demandante. La propiedad horizontal debe manejar sus relaciones de manera general y en las asambleas y juntas realizadas se tienen en cuenta todas las observaciones, sugerencias y proposiciones, las cuales siempre son puestas en consideración de todas las partes intervinientes. Lo que si es cierto es que nos tenemos que remitir a la literalidad de los contratos y a todas sus especificaciones. Es que la parte demandante pretende apropiarse de unos espacios que son bienes comunes, en detrimento de los demás copropietarios, lo que contraría la ley 675 de 2001, en razón a que nunca se le asignó ni por la administración y mucho menos por la asamblea el uso exclusivo de áreas o bienes comunes, facultad reservada exclusivamente a la asamblea, como lo prevé el numeral 4° del artículo 46 de la ley 675 de 2.001, donde inclusive estable que esta es una decisión que requiere mayoría calificada.

**AL HECHO DIECINUEVE:** Esto no se debe constituir como un hecho, son apreciaciones del apoderado de la parte demandante y consideraciones que en derecho el cree tener; El desconocimiento de la ley no sirve de excusa, menos cuando uno de los socios de FELICIDENT es abogado, y debía conocer que su pretendida presencia de manera permanente y excluyente en los espacios requería una aprobación de al menos el 70% de los coeficientes representados en la asamblea donde se debía tomar tal decisión, eso nunca ocurrió, lo que se dieron fueron contratos temporales de arrendamiento o concesiones, contratos ya terminados, como lo he explicado. El que se realicen



acuerdos entre la propiedad horizontal con propietarios y/o arrendatarios, no significa ya un derecho adquirido o ya tipificado como inamovible, debemos estar atentos a la literalidad de lo contratado y ser muy enfáticos en los tiempos de duración de los mismos y ser igualmente reiterativos en la causal de terminación, donde de manera unilateral por parte de Cable Plaza, se podría dar por terminado el contrato. Es claro entonces que no son decisiones amañadas o coartadas como lo hace ver el respetado apoderado de la parte demandante.

**AL HECHO VEINTE:** Se admite la existencia de tal comunicación, la cual demuestra la buena voluntad de mi cliente para que, la parte demandante respete lo acordado y retire los elementos y avisos o llegue a un nuevo acuerdo para su fijación. Nos remitimos a la literalidad de los contratos, tenemos que allí se plasma de forma detallada que los mismos estarían sujetos a una duración; además de lo anterior, dentro de los contratos se integran las CAUSALES DE TERMINACION, donde también se plasma que la propiedad horizontal por decisión unilateral puede dar por terminado el contrato suscrito entre las partes y se estipulan términos para la desfijar los anuncios publicitarios. Ahora bien, que se realicen acuerdos voluntarios entre la propiedad horizontal con propietarios y/o arrendatarios, no significa ya un derecho adquirido o ya tipificado como inamovible, debemos estar atentos a la literalidad de lo contratado y ser muy enfáticos en los tiempos de duración de los mismos y ser igualmente reiterativos en la causal de terminación, donde de manera unilateral por parte de Cable Plaza, se podría dar por terminado el contrato. Es claro entonces que no son decisiones amañadas o coartadas como lo hace ver el respetado apoderado de la parte demandante.

**AL HECHO VEINTIUNO:** Se admiten las respuestas del representante legal, pero insistimos en que las decisiones adoptadas han sido estudiadas y validadas, siempre en procura de generar las mismas garantías y tratos igualitarios a propietarios y copropietarios de la Propiedad Horizontal; mi representado está honrando la literalidad de los contratos, donde claramente se detalla entre otras que de forma unilateral pueden dar por terminado el contrato y no lo hace de manera arbitraria, sino



previa comunicación o de forma reiterada. Es muy importante tener en cuenta que incluso a pesar de poder remover los avisos fijados ya que el contrato así lo acepta, no han generado estas vías de hecho, siempre con ánimos de manejar la situación de la manera más diplomática posible. Lo que si es cierto es que nos tenemos que remitir a la literalidad del contrato y a todas sus especificaciones.

**AL HECHO VEINTIDOS:** La propiedad horizontal lo que genera son los correspondientes recibos o facturas de cobro, que se originan por el uso de las áreas comunes, el que no existe contrato, no significa que mi cliente no pueda cobrar por la ocupación de esos espacios, pues la parte demandante se está lucrando en detrimento de todos los demás copropietarios, recordemos que se trata de bienes comunes, es decir, que le pertenecen EN COMUN Y PROINDIVISO A TODOS LOS PROPIETARIOS, solo ellos reunidos en asamblea pueden con una mayoría no inferior al 70% del total de coeficientes que conforman la propiedad horizontal ,asignar el uso exclusivo de un área común, así lo dispone una norma imperativa que es el numeral 4° del artículo 46 de la ley 675 de 2.001 y que el ilustre apoderado debería conocer.

**AL HECHO VEINTITRES:** Nos atenemos a lo que resulte probado mediante documento idóneo.

## **A L A S P R E T E N S I O N E S**

Las pretensiones no pueden ser despachadas favorablemente a la parte demandante, ya que como bien se expresó durante todo el escrito, la misma versa sobre asuntos contractuales ya terminados, debemos ser insistentes en que la decisión unilateral por parte de la propiedad horizontal de dar por terminado el contrato no ha sido por un simple capricho de mi cliente, sino por dos razones fundamentales que ya he expresado y reitero:

- 1) Es clara la norma **IMPERATIVA** prevista en la ley 675 de 2.001, en particular el artículo 46 numeral 4° que a la



letra dice: "**Decisiones que exigen mayoría calificada.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto: ...4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

Es absolutamente claro y no se presta para ninguna interpretación, el carácter imperativo de la norma citada. Alega la parte demandante que una representante legal del centro comercial Cable Plaza les entregó el derecho permanente a usufructuar unos espacios o áreas comunes para fijar allí avisos publicitarios y su marca; Mayúsculo despropósito de tal afirmación, pues para que ello se pudiese haber dado válidamente, se requería ser llevada a La Asamblea la solicitud por UN PROPIETARIO DE UNA UNIDAD PRIVADA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, y que aquella lo hubiese aprobado con una mayoría calificada de al menos el 70% del total de coeficientes que integran la propiedad horizontal; Preguntémonos entonces: a. la supuesta entrega permanente y sin retribución ¿la solicitó a la asamblea? La respuesta es NO, pues una cosa es que esta haya aprobado en general que se den incentivos para promocionar la ocupación del 4° piso y otra muy diferente que hubiese aprobado hacer entrega del uso exclusivo de uno o mas bienes comunes. B. ¿La Asamblea aprobó la entrega del uso exclusivo de un bien común con una mayoría calificada de al menos el 70% del total de coeficientes? La respuesta es NO, si no se dio lo uno, menos lo otro. ¿La Solicitud de ese uso exclusivo la hizo un propietario? La respuesta es negativa, pues si revisamos los certificados de tradición de los inmuebles locales 403 y 404, identificados con folios de matrícula inmobiliaria N° 100-172722 y 100-172723 observamos que nunca han pertenecido a la parte demandante, mediante escritura pública N° 1.531 del 26 de octubre de 2.007 de la notaría primera de Manizales, ambos locales pertenecieron a LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL (HOY BANCOLOMBIA) y mediante escritura pública



1.091 del 12 de junio de 2.019 de la notaría primera de Manizales, dichos bienes pasaron a ser propiedad de BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA. Tenemos entonces que si no podía entregarse el uso exclusivo a un propietario, menos a quien no lo es. Por ello, la única manera contractual era lo que se hizo, unos contratos a los que me refiero adelante.

2) Todo el tema contractual y la forma en que fueron siendo a través del tiempo se detalla de la siguiente manera:

**I. CONTRATO PARA LA FIJACIÓN O UBICACIÓN DE EFECTOS PUBLICITARIOS EN AREAS COMUNES, SUSCRITO ENTRE CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H. Y FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S. N° 001**

**OBJETO:** Instalación efectos publicitarios: Vallas, adhesivos en ascensores, avisos luminosos, bastidores, entre otros. La fijación se hará de acuerdo a actas mensuales de fechas de instalación, dimensiones, y ubicación y uso de espacios, períodos, entre otros. Ubicación: En los lugares que autorice previamente CABLE PLAZA, tales como accesos a ascensores, parqueaderos, entradas principales, accesos a baños y a escaleras eléctricas, etc.

**DURACION:** La duración es indefinida, pero condicionada a un valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.00) MCTE. Está determinada de acuerdo al valor de la concesión del área común donde se instale cada elemento publicitario, el cual será llevado el registro mediante actas mensuales de fijación de efectos publicitarios. Para efecto de la terminación se pactó el incumplimiento, el mutuo acuerdo, y por decisión unilateral de Cable Plaza anunciada con no menos de ocho días comunes de anticipación.

**II. CONTRATO PARA LA FIJACIÓN O UBICACIÓN DE EFECTOS PUBLICITARIOS EN AREAS COMUNES, SUSCRITO ENTRE CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H. Y FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S. N° 002**



**OBJETO:** Instalación de un aviso luminoso con su marca y logo símbolo en la fachada exterior, en el espacio superior en lo alto de la entrada a los parqueaderos sobre La Avenida Santander, subsiguiente y sobre el aviso instalado de Cinemark.

**DURACION:** La duración es indefinida, pero atada al agotamiento de un valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.00) MCTE., que es el valor pactado, pues agotada esta suma, cesa el contrato por sustracción de materia, por ausencia de contraprestación.

**III. CONTRATO PARA LA FIJACIÓN O UBICACIÓN DE EFECTOS PUBLICITARIOS EN AREAS COMUNES, SUSCRITO ENTRE CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H. Y FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S. N° 001**

**OBJETO:** Instalación efectos publicitarios: Vallas, adhesivos en ascensores, avisos luminosos, bastidores, entre otros. La fijación se hará de acuerdo a actas mensuales de fechas de instalación, dimensiones, y ubicación y uso de espacios, períodos, entre otros. Ubicación: En los lugares que autorice previamente CABLE PLAZA, tales como accesos a ascensores, parqueaderos, entradas principales, accesos a baños y a escaleras eléctricas, etc.

**DURACION:** La duración es de un año, contado a partir del 2 de Mayo de 2.016, condicionado a unas variables de valor de la concesión, pero se pactó que en todo caso el contrato terminaría el 30 de Abril de 2.017. Para efecto de la terminación se pactó el incumplimiento, el mutuo acuerdo, por decisión unilateral de Cable Plaza anunciada con no menos de ocho días comunes de anticipación.

**IV. CONTRATO PARA LA FIJACIÓN O UBICACIÓN DE EFECTOS PUBLICITARIOS EN AREAS COMUNES, SUSCRITO ENTRE CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA P.H. Y FELICIDENT ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA S.A.S. N° 004**



**OBJETO:** Instalación de un aviso luminoso con su marca y logo símbolo en la fachada exterior, en el espacio superior en lo alto de la entrada a los parqueaderos sobre La Avenida Santander, subsiguiente y sobre el aviso instalado de Cinemark.

**DURACION:** La duración es de un año, contado a partir del 25 de Agosto de 2.016.

Como se puede apreciar, si bien se trata de cuatro contratos, estos se concretan a dos y en dos objetos:

**El II y el IV,** tienen el mismo objeto, lo que significa que el N° IV reemplaza o modifica al N° II, así no lo diga expresamente, sobre el mismo objeto se modifican las condiciones, en este caso, la duración del contrato.

**El I y el III,** tienen el mismo objeto, lo que significa que el N° III reemplaza o modifica al N° I, así no lo diga expresamente, sobre el mismo objeto se modifican las condiciones, en este caso, la duración del contrato. En estos se acuerda la posibilidad que CABLE PLAZA de por terminado de manera unilateral el contrato en cualquier tiempo con un aviso de al menos ocho días comunes.

Todo lo anterior significa que estos contratos no tienen una duración indefinida, pues el que se refiere en general a espacios diversos tiene una fecha cierta de vencimiento que es el 30 de Abril de 2.017. Pero en gracia de discusión que se hubiese prorrogado, CABLE PLAZA se reservó la facultad de darlo por terminado en cualquier tiempo.

Similar situación acontece con el Contrato N° IV de uso de la fachada en el cual la duración es de un año, contado a partir del 25 de Agosto de 2.016.

Todo lo anterior es una prueba clara de que ya no existe esa relación contractual que insiste existe el apoderado de la parte demandante; el contrato se termina de forma unilateral, tal como lo rezaba el contrato que existió y



la no continuación del mismo fue informado de manera oportuna a la parte demandante.

Nos oponemos a las pretensiones también en el sentido de que la parte demandante trata de reforzar su argumento de que la autorización del aviso en la fachada es permanente según se lo ofrecieron en el año 2013, argumentando en su escrito que mediante acta 143 de mayo de 2018 el Concejo de administración, ratificó la colocación del aviso de Felicident en la fachada al modificarse por ese Concejo el Manual de Canje y Publicidad que se había aprobado con anterioridad. No obstante lo anterior, dentro del escrito de la demanda nada habla Felicident acerca de que el Manual de Canje y Publicidad nace en enero de 2018 mediante acta N. 139, buscando equilibrio e igualdad de condiciones entre los comerciantes y calla el hecho de que para el momento en que modificó el manual de canje y publicidad mediante decisión del Concejo de Administración por acta 143 de mayo de 2018 en favor de Felicident, fungía el mismo demandante como presidente del Concejo que modificó dicho manual en su beneficio, dato relevante en el presente litigio.

Tampoco encontramos en el escrito de la demanda el hecho de que el Centro Comercial ya había requerido en varias oportunidades a Felicident para que bajara el aviso antes de que realizara la modificación anteriormente referenciada en su favor, teniendo en cuenta que los contratos suscritos donde se autorizó la colocación de los mismos se habían terminado, situación que desatendió Felicident sin justificación alguna, y mucho menos enuncia el hecho de que mediante decisión del Concejo de Administración Acta No. 175 del 18 de marzo de 2021 se aprobó por unanimidad retornar al manual de canje y publicidad aprobado el día 29 de enero de 2018 en donde se establece que los 5 locales que podían colocar aviso en la fachada además de las dos Anclas, eran los locales que más área tuvieran en el Centro Comercial, correspondiendo en dicho momento a Dollar City, El Corral y la Riviera; y se ordenó enviarle nuevamente comunicación a Felicident informándole que no se tenía ningún contrato vigente con dicha firma y que en caso de requerir espacios para publicidad atendiendo al manual



de mercadeo y publicidad debía acercarse a la administración y acordar las condiciones y precios.

Nos oponemos a las pretensiones y alertamos al Juez de conocimiento del proceso ya que ese actuar de Felicident (parte demandante y de las decisiones y cartas enviadas por el Consejo y la administración para que bajara el aviso, ya que en el escrito de la del de que el concejo le autorizó colocar el aviso ratificando el ofrecimiento "permanente", sin decir que antes y después de dicho concejo se le había ordenado que retirara el mismo y que los contratos habían expirado.

En este acápite donde nos oponemos a las pretensiones de la demanda, nos parece relevante y de suma importancia en hacer referencia a que luego de la terminación de la vigencia de los contratos no hubo pago alguno por parte de Felicident respecto del uso de los diferentes puntos donde ubica su publicidad, situación que persiste hasta la fecha, es decir, no hubo ningún tratamiento o canje o pago de suma alguna, no obstante lo anterior, no bajaron los avisos que los contratos que les habían autorizado colocar.

#### **A L A P R E T E N S I O N   S U B S I D I A R A**

Nos oponemos a esta pretensión en el entendido de que todo el uso que ha realizado la parte demandante de las instalaciones de la propiedad horizontal, por si solo configura esa obligatoriedad de pago, el cual desde ya solicitamos sea tasado y debidamente ordenado por su señoría.

La vía del canje ya fue debidamente agotada y no existe razón alguna de que sea traída al presente escenario legal, menos obligar a pactar un nuevo contrato bajo la modalidad de canje.

#### **A L A S   P R U E B A S**

Me acojo a las pruebas aportadas y solicitadas por la parte demandante en cuanto única y exclusivamente favorezcan los



intereses de mi cliente. Me reservo el derecho de contrainterrogar a los testigos y peritos deponentes que sean citados.

#### **RESPECTO A LA SOLICITUD DE PRUEBA DOCUMENTAL**

Nos oponemos a la solicitud de prueba documental solicitada, en el entendido de que las empresas allí enunciadas nada tienen que ver con la materia que aquí nos convoca, las relaciones contractuales con estas son independientes y se dirimen en diferentes etapas y en nada influyen con las decisiones adoptadas respecto a la decisión de terminar el contrato, decisión debidamente facultada en el contrato y que cumplió con su aviso oportuno. El canje de la relación contractual ha sido agotado y así ha quedado demostrado alrededor de la presente respuesta a la demanda.

#### **E X C E P C I O N E S**

1. **EXCEPCION DE TERMINACION DE Los CONTRATOS:** Como se expresa durante todo el escrito de la respuesta a la demanda, mi representada la propiedad horizontal lo único que hizo fue honrar la literalidad de unos contratos suscritos entre las partes; ellos tuvieron su inicio y sus respectivas renovaciones; contratos que ya están terminados.
2. **EXCEPCION DE INEXISTENCIA ACTUAL DE VIGENCIA CONTRACTUAL:** Se fundamenta esta excepción en el entendido de que no se debe tener por existente un contrato ya terminado; un contrato que ha caducado y una demanda edificada sobre una relación contractual ya expirada. La propiedad horizontal ha insistido en su voluntad de que le restituyan los espacios, a lo que no ha accedido la parte demandante, y hoy nos trae a este litigio. La decisión de no continuar con una relación contractual como la que venía, fue informada de manera muy oportuna y reiterada a



la parte demandante y en consecuencia no se le está vulnerando ningún derecho.

- 3) **EXCEPCION DE NULIDAD DE LAS AUTORIZACIONES QUE AFIRMA LA PARTE DEMANDANTE LE DIO LA REPRESENTANTE LEGAL DE CABLE PLAZA.** Es clara la norma **IMPERATIVA** prevista en la ley 675 de 2.001, en particular el artículo 46 numeral 4° que a la letra dice: "**Decisiones que exigen mayoría calificada.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto: ...4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

Es absolutamente claro y no se presta para ninguna interpretación, el carácter imperativo de la norma citada. Alega la parte demandante que una representante legal del centro comercial Cable Plaza les entregó el derecho permanente a usufructuar unos espacios o áreas comunes para fijar allí avisos publicitarios y su marca; Mayúsculo despropósito de tal afirmación, pues para que ello se pudiese haber dado válidamente, se requería ser llevada a La Asamblea la solicitud por UN PROPIETARIO DE UNA UNIDAD PRIVADA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, y que aquella lo hubiese aprobado con una mayoría calificada de al menos el 70% del total de coeficientes que integran la propiedad horizontal; Preguntémosnos entonces: a. la supuesta entrega permanente y sin retribución ¿la solicitó a la asamblea? La respuesta es NO, pues una cosa es que esta haya aprobado en general que se den incentivos para promocionar la ocupación del 4° piso y otra muy diferente que hubiese aprobado hacer entrega del uso exclusivo de uno o más bienes comunes. B. ¿La Asamblea aprobó la entrega del uso exclusivo de un bien común con una mayoría calificada de al menos el 70% del total de coeficientes? La respuesta es NO, si no se dio lo uno, menos lo otro. ¿La Solicitud de ese uso exclusivo la hizo un propietario? La respuesta es negativa, pues si revisamos los certificados de tradición de los inmuebles locales 403 y 404, identificados con folios de matrícula inmobiliaria



N° 100-172722 y 100-172723 observamos que nunca han pertenecido a la parte demandante, mediante escritura pública N° 1.531 del 26 de octubre de 2.007 de la notaría primera de Manizales, ambos locales pertenecieron a LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL (HOY BANCOLOMBIA) y mediante escritura pública 1.091 del 12 de junio de 2.019 de la notaría primera de Manizales, dichos bienes pasaron a ser propiedad de BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA. Tenemos entonces que si no podía entregarse el uso exclusivo a un propietario, menos a quien no lo es. Por ello, la única manera contractual era lo que se hizo, unos contratos a los que me refiero adelante. En consecuencia, si tal autorización se hubiese dado (que no lo fue), esta sería nula absolutamente.

**3. EXCEPCION DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS**

**DEL CONTRATO:** Cable Plaza cumplió con sus obligaciones contractuales; Simplemente no puede pretender la parte demandante presentar un contrato ya terminado (autorización), expirado e inexistente. La propiedad horizontal decide informar oportunamente la terminación contractual de lo acordado, ya que el mismo contrato lo faculta para ello y así lo consienten las partes desde la génesis del convenio. La propiedad horizontal lo único que pretende con la decisión es generar esa oportunidad a todos los propietarios de ejercer el derecho publicitario y así generar nuevas y oportunas relaciones contractuales.

**4. EXCEPCION DE PRESCRIPCION:** Solicito declarar los hechos que configuren una prescripción y que resulten probados, así no se hayan propuesto de manera concreta.

**5. EXCEPCION INNOMINADA O GENERICA:** Se presenta esta excepción ecuménica, para todos los hechos que sin haber sido alegados, resulten probados y así se constituyan como una excepción.

**A L J U R A M E N T O E S T I M A T O R I O**

No se presentó.



## **P R U E B A S   Y   A N E X O S**

Téngase como prueba:

- 1) Poder conferido.
- 2) Certificado de Existencia y Representación legal de mi cliente.
- 3) Me reservo el derecho de contrainterrogar a los peritos y testigos que sean citados.
- 4) Certificados de tradición de los inmuebles locales 403 y 404, identificados con folios de matrícula inmobiliaria N° 100-172722 y 100-172723 observamos que nunca han pertenecido a la parte demandante, mediante escritura pública N° 1.531 del 26 de octubre de 2.007 de la notaría primera de Manizales, ambos locales pertenecieron a LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL (HOY BANCOLOMBIA) y mediante escritura pública 1.091 del 12 de junio de 2.019 de la notaría primera de Manizales, dichos bienes pasaron a ser propiedad de BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA.
- 5) Resumen de la publicidad de Felicident en Cable Plaza, que inicia el día 15 de marzo del año 2013 y termina el día 09 de junio de 2021.
- 6) Fiel copia del acta de asamblea N. 011 de 2013 (página 14).
- 7) Contrato N. 001.
- 8) Contrato N. 002.
- 9) Contrato N. 003.
- 10) Contrato N. 004.
- 11) Comunicado del día 19 de noviembre del año 2014, CCCP. 502-14, por la señora Lina Rivas Angel., en calidad de Gerente de Cable Plaza.
- 12) Convenio de concesión de área común, del día 06 de abril del año 2015.
- 13) Fiel copia del acta de asamblea N. 017 de 2017 (página 08).
- 14) Comunicado enviado el día 17 de mayo del año 2017, emitido por el señor Jhon Jairo Gomez Valencia.
- 15) Fiel copia del acta de asamblea N. 130 de 2018 (página 04).



- 16) Comunicado del día 21 de septiembre del año 2017, dirigido al Doctor Jhon Robert Osorio Isaza y a la señora Lina Marcela Arredondo Montes, suscrito por el señor Diego Hernan Gomez Valencia.
- 17) Comunicado del día 10 de noviembre del año 2017, dirigido al Doctor Jhon Robert Osorio Isaza y a la señora Lina Marcela Arredondo Montes, suscrito por el señor Diego Hernan Gomez Valencia, Fredy Darley Gomez Valencia y Jhon Jairo Gomez Valencia.
- 18) Acta 135 del día 10 de noviembre del año 2017.
- 19) Acta 136 del día 20 de noviembre del año 2017.
- 20) Acta 138 del día 20 de diciembre del año 2017.
- 21) Acta 139 del día 29 de enero del año 2018.
- 22) Manual de alquiler de espacios publicitarios, áreas comunes y canjes. CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA.
- 23) Acta 140 del día 01 de MARZO del año 2018.
- 24) Conceptos emitidos por el abogado Juan Carlos Zuluaga Maese, del día 27 de febrero del año 2018.
- 25) Acta 143 del día 23 de mayo del año 2018.
- 26) Manual de alquiler de espacios publicitarios, áreas comunes y canjes. CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA (Nro. 19, Anexo 4).
- 27) Acuerdo de voluntades del 22 de mayo del año 2019 (Nro. 20).
- 28) Fiel copia del acta de asamblea N. 175 de marzo de 2021 (Numero 21).
- 29) Comunicado del día 19 de mayo del año 2021, CCCP. 034, suscrito por la señora Luz Adriana Benites Velasquez Administradora de Cable Plaza.
- 30) Respuesta emitida por el señor Diego Hernan Gomez, en representación de Felicident, del día 27 de marzo de 2021.

#### **F U N D A M E N T O   Y   R A Z O N E S   D E D E R E C H O**

Los fundamentos y razones de derecho en que baso la respuesta son los artículos 82, siguientes y concordantes del C.G.P., artículos 1.058, 1.059, 1.060 y concordantes del Código de Comercio. Artículo 2.357 y concordantes del C.C.C.



## **N O T I F I C A C I O N E S**

A mi cliente en la dirección ya registrada en el expediente.

**AL SUSCRITO:** En la secretaría de su despacho o en mi oficina de abogado ubicada en La Calle 22 No 22 - 26 Oficina 1007 Edificio del Comercio en Manizales.

Correo electrónico: [jczuluaga2@une.net.co](mailto:jczuluaga2@une.net.co)

[directorzuluagamaese@gmail.com](mailto:directorzuluagamaese@gmail.com) y [jczuluagal@une.net.co](mailto:jczuluagal@une.net.co)

Teléfonos: 8841818, 8849164, celular 3207200819

Del Señor Juez,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'JCM'.

**JUAN CARLOS ZULUAGA MAESE**

C.C. 10.246.561 expedida en Manizales

Abogado T.P. 33.919 del C.S.J.



Manizales, 27 de Marzo de 2021

Doctora:

**LUZ ADRIANA BENITES V.**

Gerente

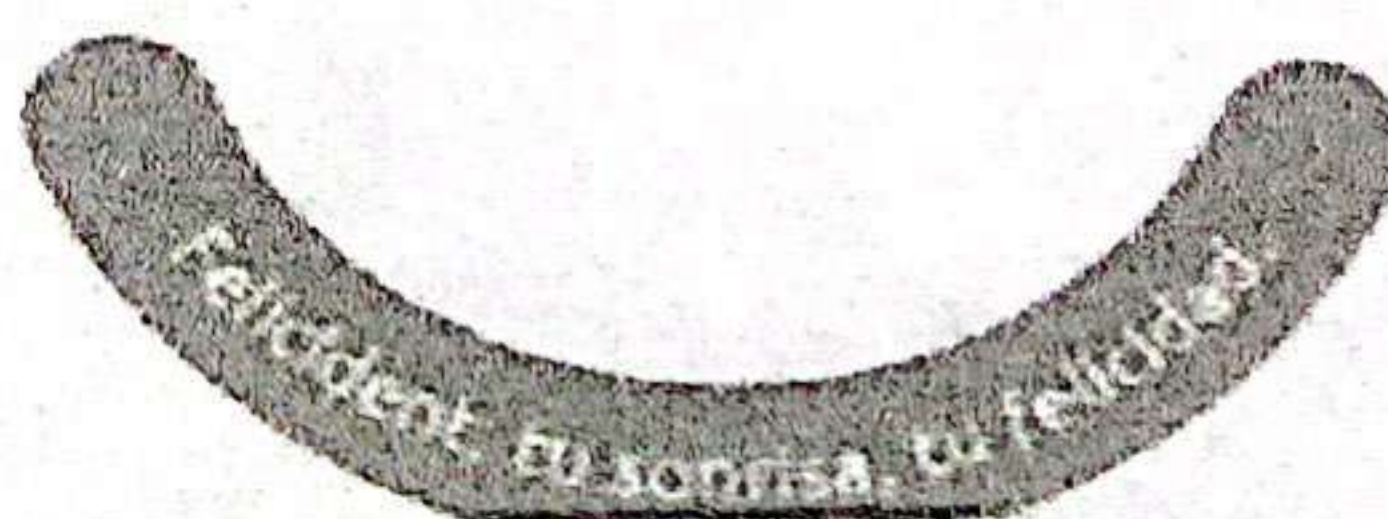
Centro Comercial Cable Plaza  
Manizales.

**ASUNTO:** Comunicación CCCP.034

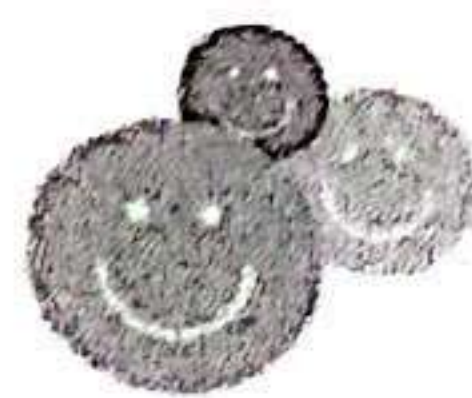
Apreciada Doctora:

Cordialmente me permito indicarle que he analizado su comunicación con fecha del 19 de Marzo de 2021 en la cual solicita el retiro de los avisos publicitarios de nuestra compañía FELICIDENT, y me permito hacer las siguientes consideraciones:

1. En el año 2014 La familia Gómez y otros participantes accionistas tomaron la decisión de crear en la ciudad de Manizales, una nueva empresa para prestar los servicios de Odontología especializada en sus diferentes campos.
2. Se realizó un análisis en diferentes sitios de la ciudad, entre ellos el Centro Comercial Cable Plaza, que nos indicará la mejor ubicación para instalar la nueva empresa.
3. El cuarto piso del Centro Comercial Cable Plaza no era la ubicación más idónea para tal fin, de acuerdo a las recomendaciones aportadas por otras compañías del sector.
4. La Gerente, Representante Legal del Centro Comercial Cable Plaza, al conocer nuestra intención de iniciar la nueva empresa, nos envía la comunicación CCCP. 502-14, fechada 19 de noviembre de 2014, con **"ASUNTO: Oferta Avisos Publicitarios Nueva Clínica Odontológica"**, donde nos ofrece la instalación, de manera permanente, de unos avisos en los lugares que hoy se encuentran ubicados los mismos, como incentivo para que tomáramos la decisión de establecer nuestra clínica en el cuarto piso del Centro Comercial. (Se anexa comunicación)
5. El comité gestor de la nueva empresa traslada a la Asamblea el ofrecimiento del Centro Comercial, la cual teniendo en cuenta la oferta de la ubicación de los avisos y que sería de manera permanente, autoriza establecer la clínica en el cuarto piso de esta copropiedad.
6. La ubicación de los mismos obedece a incentivos que hiciera el Centro Comercial Cable Plaza, con el fin que FELICIDENT se estableciera en el cuarto Piso del Centro Comercial Cable Plaza.







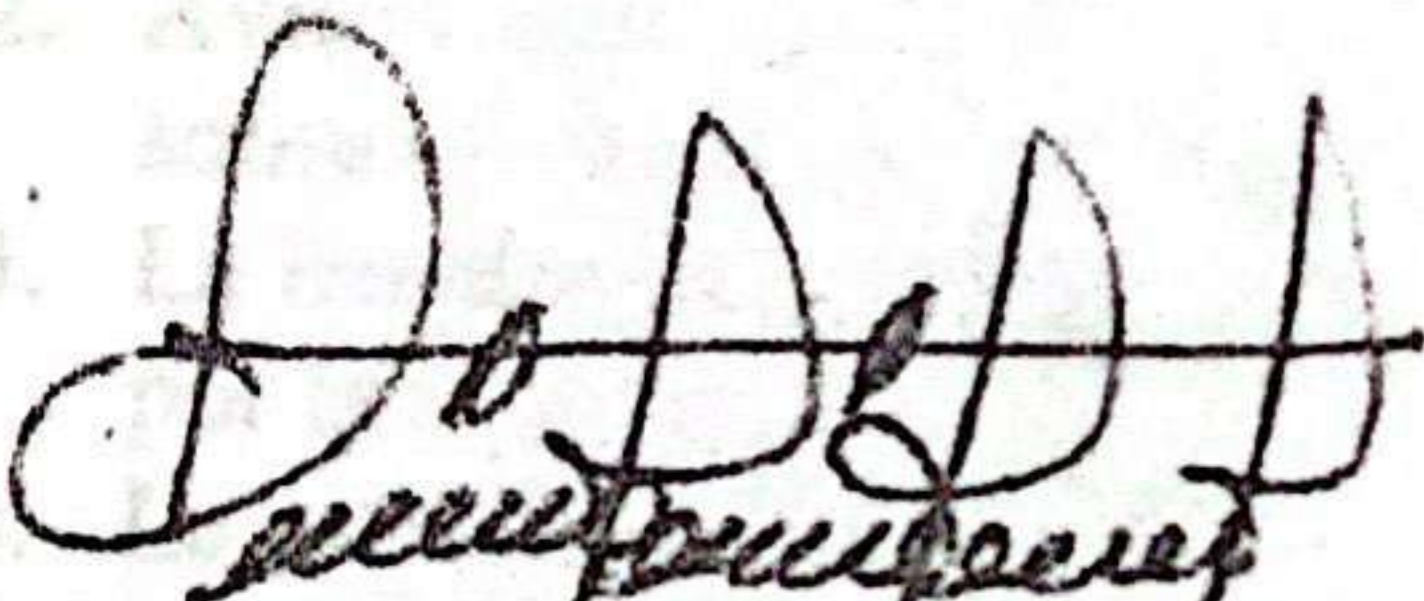
**felicident**  
ODONTOLOGÍA ESPECIALIZADA LAS

7. Lo que efectivamente primó en la decisión de ubicar a FELICIDENT en el sitio referido y no en otro sitio de la ciudad fue la oferta recibida por el Centro Comercial.
8. Los incentivos prometidos a FELICIDENT antes que se estableciera en el Centro Comercial Cable Plaza están ratificados en el manual de alquiler de espacios publicitarios, áreas comunes y canjes del centro Comercial Cable Plaza donde se establece normas de Publicidad, en el cual se puede leer" ... **Sin perjuicio de los derechos que le hayan sido reservados a los locales de CINEMARK; CARULLA, FELICIDENT, ...**"
9. Las inversiones realizadas en la clínica Felicident durante estos años, desde el año 2015 a la fecha, superan los \$1.000.000.000.
10. El desmante de los avisos generaría grandes perjuicios, entre otros, de posicionamiento y de orden económico que podrían dar al traste con la empresa en marcha que existe en este momento y que se fundó allí basados en la multicitada oferta de ubicación de los mencionados avisos.

Por todo lo expuesto, respetuosamente le manifiesto que FELICIDENT no atenderá su amable solicitud.

Anexo documentos referidos.

Agradeciéndole su amable atención.



**DIEGO HERNÁN GÓMEZ V.**  
Representante Legal Felicident

Lo anterior se  
disponibiliza  
delante de la

De esta manera  
lo que compete  
reunir para

**LISA RIVAS ANGEL**

Gerente

Centro Comercial

