

Envigado, 27 de febrero de 2026

Señores

**CENTRO COMERCIAL PANORAMA**

gerencia@centrocomercialpanorama.com

+57 (605) 3277624

Calle 30 Carrera 8 Esquina

Barranquilla - Atlántico

- Referencia:** Intervención en cubierta sobre el establecimiento Éxito Panorama como zona común de la copropiedad.
- Asunto:** Requerimiento recepción de la zona común por la Propiedad Horizontal.

Estimados miembros del Consejo y equipo de Administración,

**RICARDO MENDEZ ARISTIZABAL** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.017.166.347, actuando en calidad de Director de Gestión de Activos de Almacenes Éxito S.A. sociedad colombiana, con domicilio en el municipio de Envigado, legalmente constituida mediante Escritura Pública N° 2782 del 24 de marzo de 1950 otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín, identificada con el NIT 890.900.608-9, me permito solicitar sea aceptado por la copropiedad el recibo de las obras adelantadas en cubierta conforme al detalle y consideraciones que se detallan a continuación:

Ante todo, queremos expresar nuestro agradecimiento en la autorización concedida para ejecutar las obras sobre la zona común de la cubierta y que venían afectando en gran medida la seguridad y experiencia de los usuarios diarios del centro comercial y especialmente nuestra operación. Así mismo, queremos resaltar y reconocer la muy buena gestión que se ha venido adelantando por parte de la administración de la copropiedad (Administración y Consejo), especialmente en el manejo de las intervenciones que han realizado en las demás zonas comunes de la copropiedad, evidenciando la experticia en la atención y administración eficiente y oportuna sobre estas áreas.

Ahora bien, queremos manifestar que nuestro interés siempre ha sido proteger el activo común, la seguridad de la edificación y el buen uso de estas zonas, no obstante, reconocemos que el foco diario de nuestra operación ha sido principalmente el comercio retail, por lo que, si bien tenemos la mejor voluntad de realizar una excelente gestión mientras se cumplen los tiempos de garantía sobre las obras adelantadas en cubierta, reconocemos que desde la administración de la propiedad horizontal puedan ser la alternativa más cercana e

inmediata para reconocer o identificar cualquier novedad que pueda afectar estas zonas comunes debido a que en su labor del día a día y conforme a su deber de guarda y custodia de estas zonas puede tener mayor control sobre las mismas.

Siendo así, consideramos como la mejor opción, que la recepción de las obras realizadas en esta zona común de la cubierta, una vez sean culminadas las mismas, se pueda adelantar por parte de la Administración de la copropiedad, indicando que se contará con unas garantías por 1 año por la instalación de cubierta y por el término de 5 años por parte del proveedor del material, tal como se detallará más adelante. Reafirmamos nuestro compromiso que, desde nuestra compañía estaremos prestos ante las novedades que se puedan presentar y podamos brindar todo el apoyo conjunto para resolver cualquier eventualidad relacionada.

Ahora, respecto de los puntos a considerar para la recepción de estas obras tenemos las siguientes claridades:

Plano de intervención y delimitación del área intervenida:



Las obras que están siendo adelantadas:

- Retiro de todo sistema de paneles solares
- Cambio de cubierta total de la cubierta de la zona demarcada en rojo
- Impermeabilización de terrazas técnicas donde se encuentran actualmente los equipos de aire y refrigeración del almacén
- Mantenimiento de viga canal y flanches o ruanas alrededor de la zona intervenida

#### El tipo de material utilizado y durabilidad de estos:

- Para el cambio de cubierta se utilizará el mismo sistema actual, esta es cubierta Kingspam tipo panel, con recubrimiento superior en lámina de Zinc calibre 26, con protección PVDF + Clear, capa inferior acero acceso calibre 28 con pintura y aislamiento tipo PIR – Poliosianurato.
- Impermeabilizaciones de losas técnicas con membrana líquida aplicada a varias capas para terraza del aire acondicionado y terraza del sistema de refrigeración.

Nota: Normalmente las cubiertas o los materiales con las que se construyen las cubiertas tipo panel Kingspam tiene una vida útil mayor a 15 años, no obstante en el ambiente climático y salino de Barranquilla esa vida útil se reduce radicalmente, ahora bien, ésta cubierta tiene un recubrimiento extra en la capa superior de lámina y en pintura de protección que no la deja avanzar su desgaste tan rápido, por lo que técnicamente al finalizar la garantía la cubierta no debería tener un desgaste en la lámina y la protección, y debería ser la misma condición con la que se instaló originalmente.

#### La garantía por las obras y los materiales:

- La garantía de instalación de cubierta la realiza el instalador **SOLIDEC**, tiempo 1 año por mano de obra, goteras, sellos, tornillería, no cubre eventos naturales, incendios y mala operación.
- La garantía de material es 5 años por parte Kingspam – Proveedor del material, cubre defectos de fábrica, desprendimiento de material y pintura.

Nota: Al finalizar el periodo de garantía y no obstante el mantenimiento periódico que se pueda realizar, la cubierta tendrá un desgaste natural, el cual debe tenerse presente especialmente en lo relacionado a las afectaciones que puedan darse en consideración al ambiente climático y salino de Barranquilla y el desgaste mayor que esto pueda conllevar.

#### Los mantenimientos y cronograma:

- A partir de la entrega de la obra e iniciando 4 meses después de esta, Almacenes Éxito, realizará entre 2 y 3 mantenimientos básicos de la cubierta intervenida al año, estos serán adelantados por personal técnico de mantenimiento del Grupo Éxito, requisito para una futura garantía de la cubierta instalada.

Por lo antes expuesto, queremos realizar la siguiente

## PETICIÓN

1. Se proceda a aceptar desde la Administración de la copropiedad la recepción de la cubierta como zona común de la copropiedad en la fecha en que finalice la ejecución de las obras mencionadas previamente, logrando así que la Administración pueda adelantar el resto de obras pendientes en esta zona, aclarando que, desde Almacenes Éxito se apoyará toda la gestión respecto de las garantías en la instalación y en los materiales de la zona por nosotros intervenida, además de adelantar los mantenimientos respectivos durante el año siguiente a la entrega de estas obras tal como se expuso en los considerandos anteriores.

Una vez cumplido este término del año posterior a la instalación, solicitamos que la custodia, vigilancia y mantenimiento completo sea asumido por la Administración de la copropiedad como garante de los bienes comunes y conforme a su finalidad de órgano administrador.

2. En caso de no ser aceptado por parte de la Administración y/o Consejo, solicitamos sea posible su presentación en la Asamblea que está por llevarse en los próximos días del mes de marzo, en el cual se solicita sea aceptada la recepción de esta zona por la copropiedad en los términos antes expuestos para la administración y en caso de no darse, se proceda a fijar un descuento a la cuota ordinaria de la administración del inmueble donde actualmente funciona nuestro establecimiento de comercio por el tiempo en que deba ser asumida la guarda, custodia y mantenimiento de esta zona hasta la respectiva recepción de la copropiedad.

De antemano, agradecemos todas las gestiones adelantadas y el apoyo recibido, desde Éxito recibiremos notificaciones en los siguientes correos electrónicos: [njudiciales@grupo-exito.com](mailto:njudiciales@grupo-exito.com) con copia a [costosdeocupacion@grupo-exito.com](mailto:costosdeocupacion@grupo-exito.com) o en la dirección física Carrera 48 # 32 B Sur 139, Envigado – Antioquia

Atentamente



**RICARDO MENDEZ ARISTIZABAL**  
 Director de Gestión de Activos  
 Almacenes Éxito S.A.



JSE



JM

Anexos:

Kingspan-Manual de mantenimiento.pdf

Garantía KINGSPAN.pdf

KingRoof-Sistemas-Cubiertas-Ficha-Tecnica.pdf