

**REUNIÓN EXTRAORDINARIA
CONSEJO DE ADMINISTRACION
EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL**

FECHA : SEPTIEMBRE 28 DE 2022
HORA : 12:00 M.
LUGAR : REUNION VIRTUAL

ASISTENTES: Arq. Juan Manuel Echeverri, Dra. María Fernanda Solanilla y Dr. Steven Flórez.

Por parte de la Administración asistieron: Sandra Patricia Niño y Sandra Milena Vivas.

ORDEN DEL DÍA

1. Llamada a lista y verificación del Quórum.
2. Resolución para imposición o no de sanciones a Mundial de Seguros por violación al reglamento de copropiedad.

DESARROLLO

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En ejercicio de sus facultades contenidas en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal y

CONSIDERANDO

PRIMERO- Que COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. identificada con NIT No. 860.037.013-6 es actualmente propietaria de la oficina 1003, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-842944 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la que hace parte del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H.

SEGUNDO- Que aproximadamente desde el día 01 de agosto de 2022, se viene presentando una aglomeración de personas en la portería del edificio, quienes pretenden ingresar a la oficina ocupada por Mundial de Seguros con la finalidad de adquirir el SOAT, lo que ha implicado que estas personas desde las 5:30 A.M. arriben a hacer largas filas para poder acceder a la oficina, se sienten y hasta se acuesten en la portería, ingieran alimentos esperando en largas filas, se molestan y agreden verbalmente al portero y recepcionista del edificio al no tener información o no ser atendidos, situaciones que generan incomodidad de otros usuarios del

edificio, dificultad para acceder al edificio y una mala presentación del edificio con estas personas ubicadas en su parte externa.

TERCERO- Que el día 11 de agosto de 2022 la administración del edificio envió correo electrónico a los encargados de la oficina informando su preocupación por esta situación y pidiendo a Mundial de Seguros tomar las correcciones debidas, advirtiendo que esto constituye una violación al reglamento (art. 52). Dicha comunicación no tuvo respuesta y la situación continuó. Se adjuntaron fotografías de lo que ocurre en la portería del edificio como prueba por parte de la administración.

CUARTO- Que el día 29 de agosto de 2022 se remitió comunicación por parte de la administración concediéndole a Mundial de Seguros un plazo de 2 días hábiles para corregir el hecho que genera la violación del art. 52 del reglamento.

QUINTO- Que el día 1 de septiembre de 2022, la administración citó a Mundial de Seguros para que, ante el Consejo de Administración, una vez puestos a su consideración los hechos antes relatados, rindiera sus explicaciones o descargos y solicitara las pruebas que pretendiera hacer valer. Lo anterior de conformidad con el artículo 58 del reglamento. Se presentaron en esta reunión fotografías de lo que ocurre en la portería del edificio como prueba de parte de la copropiedad.

SEXTO- Que a dicha reunión asistieron las señoras Maria Camila Manrique como apoderada de Mundial de Seguros e Ingrid Tobón como Directora de Operación de ventas de Mundial de Seguros. Estas personas explicaron cuál es la problemática del SOAT, por qué los usuarios de esta oficina se han incrementado de esta manera, las medidas que han tomado para tratar de controlar al público y que se ubiquen de forma organizada en la portería del edificio, el apoyo que han recibido por parte del vigilante y recepcionista del edificio y ofrecieron ubicar una persona de su oficina permanentemente en la portería, para que organice a los usuarios, brinde información, les solicite que no consuman alimentos allí, los llame a orden, por máximo 2 o 3 meses que es el tiempo adicional que creen que durará esta problemática. Indicaron que no pueden negarse a vender el SOAT e igualmente indicaron que sí cuentan con corredores de seguros que lo venden.

En la citada reunión las asistentes por parte de Mundial de Seguros no aportaron pruebas, solamente rindieron sus explicaciones.

SÉPTIMO- Que el mismo 1 de septiembre de 2022, una vez culminada la reunión a que hace referencia el numeral anterior, la administración envió comunicación a Mundial de Seguros para que hiciera sus alegaciones dentro del término de 5 días hábiles. Lo anterior de conformidad con el artículo 58 del reglamento.

Este término venció el pasado 8 de septiembre de 2022.

OCTAVO- Que el día 9 de septiembre de 2022 el abogado Gustavo Alberto Herrera Ávila, actuando como apoderado especial de Mundial de Seguros, allegó escrito de alegaciones, presentado de manera extemporánea.

NOVENO- COMPETENCIA: Que de conformidad con el art. 56 del reglamento de propiedad horizontal, corresponde al Consejo de Administración imponer las sanciones previstas en el art. 55 del mismo, por tratarse de incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

DÉCIMO- ANÁLISIS DEL CASO:

El reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica Central establece en su art. 52 que los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Edificio deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudieren perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez y salubridad de la edificación. Además, en el literal i. de ese artículo del reglamento se prohíbe obstaculizar los pasillos, escaleras, estacionamientos, andenes, zonas de circulación y demás sitios que sirvan para la locomoción de personas o automotores de manera que se dificulte el cómodo paso o permanencia de las personas en el edificio.

Y es precisamente la prohibición indicada en el literal i. del art. 52 del reglamento de propiedad horizontal, la situación que se viene presentando con los usuarios de la unidad privada ocupada por Mundial de Seguros, pues estas personas, que no tienen un correcto direccionamiento por parte de dicha aseguradora, arriban al edificio desde tempranas horas de la mañana, aglomerándose en la entrada del edificio, esperando horas hasta que son atendidos y se les permite el ingreso, teniendo en ocasiones que sentarse en el piso y consumir alimentos allí hasta que se les permite el ingreso, o se ofuscan cuando después de horas de encontrarse esperando no son atendidos.

Esta situación obstaculiza el ingreso al edificio por parte de sus demás ocupantes y usuarios, como igualmente genera para el vigilante y la recepcionista una mayor carga y riesgo, en la medida de que estas personas, ante una falta de oportuno y correcto direccionamiento terminan ofuscándose con este personal.

Aunado a lo anterior, la presentación del edificio se ve afectado, en la medida de que estas personas, sentadas en el suelo en la parte de la portería del edificio, consumiendo alimentos, ofuscados, sin duda genera un mal impacto visual para la edificación y para quienes trabajan en ella o visitan la misma.

Múltiples ocupantes del edificio han manifestado a la administración su queja y preocupación con esta situación, pues en ocasiones se les dificulta ingresar al edificio, o escuchan la algarabía que se forma afuera, y en general les parece que esta situación ha afectado la buena presentación y calma que caracteriza a la copropiedad, pidiéndole a la administración tomar medidas sobre el particular.

Escuchadas las explicaciones o descargos rendidos por el personal de Mundial de Seguros, se destaca lo siguiente:

- a) Que en efecto el incremento de sus usuarios se debe a que el SOAT, debido al fraude con las reclamaciones con cargo a dicho seguro, dejó de ser vendido por la mayoría de las aseguradoras. No obstante, Seguros del Estado y Mundial de Seguros, quienes han sido líderes en este mercado, no dejaron de venderlo. Por lo tanto, empezaron a tener un mayor número de personas interesadas en adquirirlo.
- b) Que normalmente esta oficina vendía 5 SOAT diarios y ahora venden aproximadamente 30 al día, sin que tengan la capacidad de recurso humano para atender a tantas personas, por lo que el proceso se hace demorado. Que, una vez recibido el reclamo de la administración, un funcionario suyo baja y entrega unos turnos para la mañana y la tarde y de esta manera controlan el número de usuarios, no obstante, es inevitable la fila que se forma y que estos tengan que esperar afuera a su llamado.
- c) Que debido a que el SOAT usualmente lo compran en efectivo, también han tenido que tomar medidas de seguridad para el transporte de estos dineros.
- d) Que esperan que esta problemática tome entre 2 o 3 meses máximo en resolverse.
- e) Que cuentan con corredores de seguros que venden el SOAT pero que al ser punto de venta no pueden negarse a venderlo porque los sanciona la superintendencia.
- f) Que a sabiendas de los malestares e inconvenientes que esto ha generado en la copropiedad, proponen que se permita que una persona de su oficina esté permanentemente en la portería organizando la fila, dando explicaciones a los usuarios, solicitándoles que tengan una buena conducta, que no ingieran alimentos en el lugar, mientras que esta situación se resuelve. Que están convencidos de que esta es una situación coyuntural que se va a mejorar en la medida de que la Superintendencia ordenó a las otras aseguradoras que tienen que vender el SOAT.

En ese orden de ideas, corresponde al Consejo de Administración establecer si la conducta desplegada por Compañía Mundial de Seguros S.A. dará lugar o no a la

imposición de una sanción, para lo cual se deberán tener en cuenta los hechos narrados, así como las razones de hecho y de derecho aducidas por la aseguradora citada y el conjunto de pruebas que hacen parte del caso. No se tendrá en cuenta el escrito de alegaciones dado que el mismo fue presentado extemporáneamente.

En tal sentido, considera el Consejo de Administración que Compañía Mundial de Seguros S.A. en su calidad de propietario y usuario de la oficina 1003, sí ha incurrido en una violación del art. 52 del reglamento de propiedad horizontal, en la medida de que sus usuarios obstaculizan la portería del edificio afectando la locomoción de personas a quienes se les dificulta el cómodo paso o acceso de las personas al edificio y además ponen en mayor riesgo la seguridad del edificio dado el alto número de visitantes que tiene esa oficina y el manejo de efectivo por compra del SOAT.

Esta situación, si bien se presenta por el incremento de usuarios que buscan obtener el SOAT ante la negativa de otras aseguradoras en venderlo, lo cual no depende de Mundial de Seguros, sí se aprecia una falta de manejo diligente y oportuno de dicha aseguradora, quien a sabiendas de que su capacidad de recurso humano no le permite la atención de usuarios de manera masiva y tampoco así lo permite el tamaño de sus instalaciones, no tomó medidas oportunas para organizarse ni para controlar o brindar información clara y oportuna a sus usuarios, quienes terminan aglomerándose en el edificio esperando que les indiquen qué deben hacer, molestándose ante la falta de información y en algunos casos agrediendo verbalmente al vigilante y recepcionista del edificio, quienes de ninguna manera tienen porque brindar su atención y servicio a este asunto particular que enfrenta esta unidad privada.

Las personas que atendieron la diligencia de descargos explicaron que tienen corredores de seguros que igualmente venden este seguro. No obstante, lo anterior, ante la pregunta de un consejero relativa a que, si no tiene la capacidad de atender a tanto público, por qué no los direccionan a esos corredores, la respuesta no es satisfactoria, en la medida en que simplemente indicaron que no pueden negarse a venderlo en ese punto. Tampoco es satisfactorio que Mundial de Seguros pretenda que esta situación siga por aproximadamente 2 o 3 meses más, y que para tomar medidas proponen que una persona de su oficina permanezca en la portería controlando la fila, organizando a las personas, brindándoles información, solicitándoles que no coman en el lugar o que se sienten en el piso, pues la copropiedad no puede seguir soportando estas incomodidades y mala imagen del edificio, convalidando una violación al reglamento así sea por unos pocos meses. Tampoco puede permitir que un empleado de Mundial de Seguros presente sus servicios en una zona común por el alto riesgo de responsabilidad que esto genera para la copropiedad.

Es igualmente censurable que Mundial de Seguros solicite al vigilante y recepcionista del Edificio colaboración para que brinden información y

direccionamiento a sus usuarios, pues estos funcionarios no deben encaminar sus esfuerzos al servicio de una oficina o unidad privada sino en beneficio de toda la copropiedad.

Así las cosas, este Consejo de Administración considera que Compañía Mundial de Seguros sí violó el reglamento de propiedad horizontal, violación que se presenta incluso en la fecha en que se expide esta decisión y que las medidas ofrecidas por el infractor no son aceptables ni satisfactorias para resolver la misma, existiendo en sus manos la posibilidad de encontrar medidas alternativas para la atención de sus usuarios, como es dirigirlos a sus corredores de seguros y atender en sus oficinas exclusivamente a los usuarios cuya capacidad de espacio y de recurso humano se lo permite, sin permitir que los mismos se aglomeren y esperen en largas filas en la portería del edificio.

A efectos de determinar cuál es la sanción aplicable, el art. 55 del reglamento señala que las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias podrán ser: a) Publicación en lugares de amplia circulación del Edificio, de la lista de infractores con indicaciones expresa del hecho o acto que origina la sanción; b) Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento; y c) restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales.

Tratándose de multas, el art. 57 señala que, tratándose de la tranquilidad y sosiego de los ocupantes del edificio, la multa podrá ser de hasta el 50% del valor de las expensas ordinarias mensuales de la respectiva unidad privada. El párrafo primero de esta norma señala que, en todos los casos de incumplimiento de sanciones no pecuniarias o de conductas violatorias del presente reglamento, el Consejo de Administración ordenará al administrador la publicación, en un lugar de amplia circulación del Edificio, de la lista de infractores con indicación expresa del hecho que originó la sanción, publicación que se hará hasta por un periodo de 3 meses salvo el caso en que el infractor de muestras claras del cumplimiento de sus obligaciones como copropietario o usuario de unidades de vivienda del Edificio. El párrafo segundo del mismo artículo señala que las multas se aplicarán en forma sucesiva mientras persista el incumplimiento y en ningún caso sumadas podrán exceder de diez veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. Finalmente, el párrafo tercero determina que quedará al arbitrio del Consejo de Administración determinar la graduación de las sanciones una vez valorada la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia y las circunstancias atenuantes. Así mismo podrá el Consejo optar por restringir el uso y goce de bienes comunes no esenciales a cambio de la aplicación de las multas en los casos en que se presenten conductas relativas al uso inadecuado de los bienes comunes, siempre y cuando el infractor no sea reincidente.

Actualmente la cuota de administración mensual ordinaria que paga la oficina 1003 es la suma de \$1.936.680.

En tal sentido, como se apreciará en la parte resolutive de esta decisión, el Consejo de Administración procederá a la imposición de la multa, a la publicación en la lista de infractores, pero no restringirá el uso de bienes comunes no esenciales.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Administración del Edificio Santa Mónica Central Propiedad Horizontal,

RESUELVE

PRIMERO- Imponer MULTA a COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. identificada con NIT No. 860.037.013-6, propietaria de la oficina 1003, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-842944 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la que hace parte del EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H., por la suma diaria de NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$968.340), multa que se ordena aplicar se manera sucesiva por cada día que persista el incumplimiento y en ningún caso sumadas podrán exceder de diez veces las expensas necesarias mensuales a cargo de dicha oficina.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se ordena a la administración el control diario de la infracción a efectos de determinar la aplicación sucesiva de esta multa y en tal sentido deberá dejar evidencia comprobable de la misma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor de la sanción pecuniaria que por esta resolución se impone, deberá consignarse en el Banco ITAU, Cuenta corriente No. 304381932, a nombre de Edificio Santa Mónica Central, NIT.900.280.930-1. El pago deberá efectuarse dentro de los diez (10) días hábiles calendarios a la notificación de esta resolución.

PARÁGRAFO TERCERO: Esta sanción tiene efecto inmediato de conformidad con el art. 59 del reglamento de propiedad horizontal.

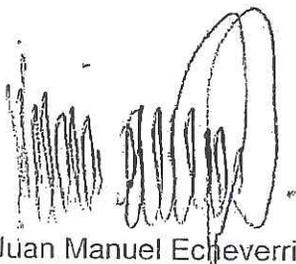
SEGUNDO- Ordenar la publicación de COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. como infractor del reglamento de propiedad horizontal, en un lugar de amplia circulación del Edificio, con indicación expresa del hecho o acto que origina la publicación.

TERCERO- Se ordena a la administración notificar esta resolución, enviando copia de la misma, a COMPAÑÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A. tanto en su dirección de notificaciones electrónicas que aparece en el registro mercantil, como mediante correo electrónico remitido al personal encargado de la oficina 1003 y mediante notificación personal efectuada en la oficina 1003, para garantizar su debido proceso.

CUARTO- Se ordena a la administración fijar esta resolución en la oficina de administración por el término de cinco (5) días hábiles.

QUINTO- Contra la presente decisión opera el recurso de reposición dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación, conforme lo ordena el art. 58 del reglamento; y la impugnación consignada en el art. 62 de la Ley 675 de 2001 y en el art. 60 del reglamento de propiedad horizontal.

NOTIFIQUESE.



Juan Manuel Echeverri
Consejero



Maria Fernanda Solanilla
Consejero



Steven Flórez
Consejero

SANDRA
PATRICIA
NINO
SANCHEZ
Firmado
digitalmente por
SANDRA PATRICIA
NINO SANCHEZ
Fecha: 2022.09.30
10:07:48 -05'00'
Sandra Patricia Niño
Administración



Sandra Milena Vivas
Administración