

CONTESTACIÓN - LLAMAMIENTO EN GARANTÍA RADICADO 2019-00600

Tarquino Buitrago Abogados <catb.abogados@gmail.com>

Jue 24/03/2022 4:49 PM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo,

Remitimos en adjunto la contestación al llamamiento en garantía del proceso del asunto.

Atentamente,

Equipo Jurídico

Tarquino Buitrago Abogados y AC S.A.S

Señores
JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Atn doctor GILBERTO REYES DELGADO
Ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

Referencia : Proceso Verbal
Demandante : Juliano Maran Parpinelli
Demandado : Benjamín Luengas Velasco
Llamado en Garantía : Parque Industrial El Dorado 1PH
Radicado : 11001-3103-015-2019-00600-00

Asunto : **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

CARLOS ANDRÉS TARQUINO BUITRAGO, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de apoderado del Parque Industrial El dorado 1PH según el poder que se anexa, por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término legal de los veinte (20) días siguientes al correo electrónico remitido por el señor Orlando Soto Uribe, mediante la dirección de correo electrónico orlandosotouribe@hotmail.com de fecha 21 de febrero de 2022 a las 12:20 y de acuerdo con el artículo 8 del Decreto Nacional 806 de 2020, la notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezaran a correr a partir del día siguiente al de la notificación, respetuosamente procedo a presentar la CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA del proceso de la referencia en los siguientes términos:

I. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Pese a que la vinculación de mi Mandante se realiza en la condición de llamada en garantía, en desarrollo del derecho fundamental de defensa y contradicción, así como haciendo uso de lo establecido en el artículo 66 del C.G.P., norma invocada por el artículo 227 del C.P.A.C.A. , se procede a contestar la demanda, en los siguientes términos:

PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Al Primero. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Segundo. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Tercero. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no

debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Cuarto. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Quinto. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Sexto. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Séptimo. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Octavo. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Noveno. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Décimo. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Décimo Primero. Es cierto, aclaro. En la Asamblea Ordinaria del 06 de abril de 2018, el Consejo de Administración a través de la Consejera Kira Oviedo y la señora Carolina Alvaran en representación de la bodega 44 informaron a toda la copropiedad del estado en el que se encontraba la licencia de parcelación, es decir, cuatro meses antes de la venta que le hiciera el demandando al demandante, con lo cual queda claro que era de conocimiento público que el Parque Industrial El Dorado 1PH, debía someterse a un proceso de saneamiento con el fin de legalizar las obras que se encontraban construidas, debo resaltar que la situación no es desconocida, todos los propietarios tienen conocimiento del estado en el que se encuentra el parque industrial.

Al Décimo Segundo. Es parcialmente cierto, aclaro. La Resolución No. 218-219-283 del 01 de marzo de 2009 que le dio vida al proyecto Parque Industrial El Dorado 1PH, a la fecha se encuentra vencida, por cuanto, la totalidad de las obras de urbanismo no se ejecutaron, dotaron y entregaron como bien lo señala la norma, pero actualmente, existe una figura jurídica denominado licencia de parcelación para saneamiento, la cual esta cursando en la Secretaria de Planeación de Funza, mediante el radicado No. 20210278 y dicho trámite se esta llevando a cabo por cuanto los copropietarios de la propiedad horizontal autorizaron solicitar el saneamiento del parque, por lo tanto, no es posible que hoy se ponga en duda el desconocimiento del estado en el que se encuentra el parque industrial.

Al Décimo Tercero. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. Lo cierto es que todas las acta de asamblea son publicadas y enviadas al correo electrónico de cada uno de los copropietarios. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Décimo Cuarto. NO ES UN HECHO, sino una serie de consideraciones subjetivas y/o jurídicas realizadas por el apoderado de la parte demandante, sin sustento fáctico y/o probatorio, y cuya determinación le corresponde al juez al interior del proceso, una vez practicadas las pruebas y escuchadas las partes al interior de este. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Décimo Quinto. NO ES UN HECHO, sino una serie de consideraciones subjetivas y/o jurídicas realizadas por el apoderado de la parte demandante, sin sustento fáctico y/o probatorio, y cuya determinación le corresponde al juez al interior del proceso, una vez practicadas las pruebas y escuchadas las partes al interior de este. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Décimo Sexto. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al décimo Séptimo. NO ES UN HECHO, sino una serie de consideraciones subjetivas y/o jurídicas realizadas por el apoderado de la parte demandante, sin sustento fáctico y/o probatorio, y cuya determinación le corresponde al juez al interior del proceso, una vez practicadas las pruebas y escuchadas las partes al interior de este. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Décimo Octavo. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Décimo Octavo-1. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Décimo Octavo-2. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Décimo Octavo-3. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Décimo Noveno. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Duodécimo. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Duodécimo Primero. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Duodécimo Segundo. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Duodécimo Tercero. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Duodécimo Cuarto. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Duodécimo Quinto. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Duodécimo Sexto. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Duodécimo Séptimo. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Al Duodécimo Octavo. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos aducidos por la parte demandante, puesto que se trata de una serie de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, al no haber sido partícipe de los mismos, ni tener relación de tipo alguno con la parte demandante. En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Actuando en nombre y representación de El Parque Industrial El Dorado 1PH, me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones y/o peticiones de condena propuestas por la parte actora teniendo en cuenta que NO le asiste el derecho invocado y no existe responsabilidad en cabeza de mi poderdante., y, por ende, tampoco existe o puede existir obligación alguna de indemnizar en cabeza de El Parque Industrial El Dorado 1PH., como llamada en garantía, conforme a los argumentos que se expondrán más adelante cuando se de contestación al llamamiento realizado por la parte demandada.

En concordancia con lo anterior, ruego al despacho se sirva condenar a la parte demandado al pago de las costas y agencias en derecho que se causen en este proceso. Como fundamento de dicha oposición, se proponen las siguientes:

PRIMERA EXCEPCIÓN. AUSENCIA DE SOLIDARIDAD DE EL PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1PH

Sea lo primero aclarar que la responsabilidad solidaria encuentra su justificación normativa en el artículo 2344 del Código Civil, en cuyo tenor se establece que:

“Artículo 2344. Si un delito o culpa ha sido cometido por dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de todo perjuicio procedente del mismo delito o culpa, salvo las excepciones de los artículos 2350 y 2355 (...)”

En línea con la disposición normativa en comento, es claro que, en primera medida, para que proceda una declaratoria de responsabilidad en contra de los diversos actores de quienes se predica la solidaridad, deben éstos haber concurrido o causado con su actuación u omisión el daño que se alega, por lo que, en principio, resulta equivocado sostener como parece querer hacerse en el presente proceso que todas las vinculadas a la parte pasiva de la litis concurren solidariamente a la causación de un daño a la parte actora, puesto que es evidente que los deberes y el ámbito de acción que legalmente le corresponde a cada uno de los aquí demandados se encuentra claramente diferenciados, por lo que no sería dable que al día de hoy se pretenda endilgar responsabilidad a al Parque Industrial El Dorado 1PH, por las acciones y omisiones del demandado, máxime cuando es claro, que en el negocio jurídico solo participo el demandante y el demandado, sin que mi poderdante tuviera alguna injerencia de tipo legal o contractual con alguna de las partes. Ruego al Sr. Juez en consecuencia, declarar probada esta excepción.

SEGUNDA EXCEPCIÓN. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD DE EL PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1PH

En el presente caso no puede dejar de observarse que no se ha cumplido con la carga de acreditar los supuestos que dan lugar a la eventual configuración de una responsabilidad en cabeza de Parque Industrial El Dorado 1PH, tal como lo establece el artículo 167 del C.G.P., y demás disposiciones concordantes, pues en el expediente no existe constancia sobre un comportamiento (por acción u omisión) culposo o doloso y/o contrario a derecho que habiendo sido incurrido por dicha copropiedad, se erija o convierta en la causa eficiente y/o adecuada del daño presuntamente causado a la parte demandante, pues es claro, a partir de la contestación de la demanda, que dicha entidad actuó en todo momento conforme a los estándares que legalmente le eran exigibles y dentro del ámbito de sus competencias definidas por el ordenamiento jurídico.

En concordancia con lo anterior, resulta claro que a partir de las pruebas obrantes en el proceso NO se evidencia, no existe, ni se acredita, ni se puede acreditar de ninguna forma, un nexo causal entre los daños presuntamente causados a la parte demandante y cualquier conducta antijurídica por acción u omisión que pudiera ser imputable a la Parque Industrial El Dorado 1PH.

TERCERA EXCEPCIÓN: AUSENCIA DE PRUEBA E INEXISTENCIA DE LOS PRESUNTOS PERJUICIOS SUFRIDOS POR LA PARTE ACTORA CON OCASIÓN DE LOS HECHOS SOMETIDOS AL CONOCIMIENTO DEL DESPACHO QUE HUBIERE GENERADO EL PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1PH.

El daño y/o perjuicio como concreción en una persona determinada de una afectación, corresponde a un elemento esencial de la responsabilidad que debe ser acreditado fehacientemente por quien lo reclama. Es así como la doctrina y jurisprudencia nacional han determinado como elemento esencial para la reparación de un daño y/o perjuicio, que sea probado dentro del proceso su existencia, cuantía

y elementos que lo estructuran. Ello tiene íntima relación con el principio de la carga de la prueba que resulta plenamente aplicable a un proceso de tipo declarativo, como el que nos ocupa, y en relación con el cual el doctrinante Hernán Fabio López Blanco, en referencia al Código de Procedimiento Civil, que contenía en su artículo 1776 un precepto básicamente idéntico al reproducido ahora en el inciso primero del artículo 1677, indica lo siguiente:

“Parte del supuesto de que son los sujetos de derecho que intervienen en el proceso sobre los que gravita fundamentalmente el deber de procurar que las pruebas se practiquen o aporten y es por eso que a su iniciativa para solicitarlas e intereses para llevarlas a efecto se atiende de manera primordial. A no dudarlo constituye una regla de máxima importancia en el sistema procesal civil colombiano pues el inciso primero del artículo 177 la acoge al señalar: “Carga de la prueba. -Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”. Si bien el efecto de dicha regla se ha pretendido atemperar al acogerse también la contraria o sea la de la oficiosidad en el decreto y práctica de las pruebas, prevista en el art. 180 del C. de P.C., es lo cierto que prevalece la primera pues nadie mejor que los interesados para conocer los medios de prueba que deben emplear con el fin de demostrar los hechos en que fundamentan sus pretensiones o excepciones. El concepto de carga de la prueba es central para entender el porqué de ciertas decisiones judiciales, pues en aquellos eventos donde la ausencia de pruebas se presenta, no puede el juez abstenerse de decidir y es así como se impone un fallo en contra de quien tenía la carga de la prueba”

En consecuencia, ruego al Sr. Juez, declarar probada la excepción.

CUARTA EXCEPCIÓN (SUBSIDIARIA): REDUCCIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN EN VIRTUD DE LA EXISTENCIA DE CAUSAS EQUIVALENTES EN LA CONFIGURACIÓN DE LOS PRESUNTOS PERJUICIOS CAUSADOS A LA PARTE DEMANDANTE.

En el hipotético y remoto caso de proferirse una sentencia condenatoria desatendiendo las excepciones antes expuestas y, principalmente en relación con la inexistencia de responsabilidad de la llamante en garantía, solicito al señor juez tener en consideración, al tasar el monto de una eventual indemnización, la concurrencia de diversas causas en la causación del daño presuntamente padecido por el demandante.

En efecto, es de la mayor importancia resaltar que dicha reducción es procedente, toda vez que como sistemáticamente lo ha expuesto la jurisprudencia de las altas cortes, en concordancia con lo preceptuado en el artículo 2357 del Código Civil, cuando en la producción y/o causación del daño:

“(…) participan de manera simultánea agente y lesionado, circunstancia que no quiebra el “nexo causal”, indiscutiblemente conduce a una disminución proporcional de la condena resarcitoria impuesta eventualmente al demandado, la cual, se estimará dependiendo el grado de incidencia del comportamiento de la propia víctima en la realización del resultado lesivo” 23 (Destacado fuera del texto original)

En concordancia con lo anterior, en el remoto caso de considerarse procedente el pago de indemnización alguna en favor de la parte demandante, será necesario que la misma sea reducida de acuerdo con el porcentaje real de incidencia de las acciones u omisiones de mi poderdante, terceros no vinculados al proceso y las demandantes en la materialización de los daños reclamados, toda vez que a su configuración concurrieron múltiples causas. En consecuencia, ruego al Sr. Juez, declarar probada la excepción.

QUINTA EXCEPCIÓN. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA - PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1PH.

Como bien se mencionó en los hechos, mi poderdante no tiene relación, ni nexo de causalidad en el negocio jurídico celebrado entre el demandante y el demandado, por cuanto, el parque nunca le ha ocultado el estado en el que se encuentra, prueba de ello esta la Asamblea Ordinaria del 06 de abril de 2018, el Consejo de Administración a través de la Consejera Kira Oviedo y la señora Carolina Alvaran en representación de la bodega 44 informaron a toda la copropiedad del estado en el que se encontraba la licencia de parcelación, es decir, cuatro meses antes de la venta que le hiciera el demandando al demandante, con lo cual queda claro que era de conocimiento público que el Parque Industrial El Dorado 1PH, debía someterse a un proceso de saneamiento con el fin de legalizar las obras que se encontraban construidas, debo resaltar que la situación no es desconocida, todos los propietarios tienen conocimiento del estado en el que se encuentra el parque industrial. Ruego al Sr. Juez en consecuencia, declarar probada esta excepción.

NOVENA EXCEPCIÓN: GENÉRICA De conformidad con los hechos y demás circunstancias que resulten probadas en el proceso ruego al despacho se sirva dar aplicación y, en consecuencia, declare mediante sentencia con fuerza de cosa juzgada de forma oficiosa las demás excepciones cuyos presupuestos encuentre configurados. Ruego al Sr. Juez en consecuencia, declarar probada esta excepción.

III. CONTESTACIÓN DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

Expuestos en los anteriores términos los argumentos y supuestos fácticos que estructuran la improcedencia de una condena, por los hechos ventilados en este proceso, en contra de la EL PARQUE INDUSTRIAL EL DORA 1PH, en el presente acápite procedo a contestar el llamamiento en garantía formulado por la parte demandada, en los siguientes términos:

Al numeral 1. Sea lo primero manifestar que mediante Auto de fecha 1 de noviembre de 2021, notificado a mi representado se realizó a través del apoderado Orlando Soto, mediante correo electrónico de fecha 21 de febrero de 2021, en el cual se resolvió admitir el llamamiento en garantía.

Manifiesta la parte demandada dentro del acápite de solicitud del llamamiento en garantía, que mí apoderada El Parque Industrial El Dorado 1PH, es responsable por los daños causados por existir una *“relación jurídico legal o nexo material entre el bien objeto de la demanda y la copropiedad”*, cuando la única relación existente con el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-178379 es que proviene del folio de mayor extensión y comparten zonas comunes por estar cobijados bajo un reglamento de propiedad horizontal, pero la relación que existe entre los predios que hacen parte de la PH y mi representada, no tiene la condición de sostener ningún tipo de DERECHO LEGAL NI CONTRACTUAL sobre el inmueble objeto de litis, pues el propietario del predio simplemente esta sometido por mandato legal a la copropiedad

Por lo tanto, no es lógico que la parte demandada llame en garantí a mi poderdante a sabiendas de que el reglamento de propiedad horizontal no tiene injerencia en la venta y compra de los lotes que hacen parte de la copropiedad,

Por lo expuesto, se solicita desde ya la **DESVINCULACIÓN DEL LLAMADO EN GARANTÍA-PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1PH**, teniendo en cuenta que no esta llamado a responder por daños causados a terceros por no existir nexos causales.

Por lo cual se proponen como excepciones al llamamiento en garantía las siguientes:

PRIMERA EXCEPCIÓN. AUSENCIA DE SOLIDARIDAD DE EL PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1PH

Sea lo primero aclarar que la responsabilidad solidaria encuentra su justificación normativa en el artículo 2344 del Código Civil, en cuyo tenor se establece que:

“Artículo 2344. Si un delito o culpa ha sido cometido por dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de todo perjuicio procedente del mismo delito o culpa, salvo las excepciones de los artículos 2350 y 2355 (...).”

En línea con la disposición normativa en comento, es claro que, en primera medida, para que proceda una declaratoria de responsabilidad en contra de los diversos actores de quienes se predica la solidaridad, deben éstos haber concurrido o causado con su actuación u omisión el daño que se alega, por lo que, en principio, resulta equivocado sostener como parece querer hacerse en el presente proceso que todas las vinculadas a la parte pasiva de la litis concurren solidariamente a la causación de un daño a la parte actora, puesto que es evidente que los deberes y el ámbito de acción que legalmente le corresponde a cada uno de los aquí demandados se encuentra claramente diferenciados, por lo que no sería dable que al día de hoy se pretenda endilgar responsabilidad a al Parque Industrial El Dorado 1PH, por las acciones y omisiones del demandado, máxime cuando es claro, que en el negocio jurídico solo participo el demandante y el demandado, sin que mi poderdante tuviera alguna injerencia de tipo legal o contractual con alguna de las partes. Ruego al Sr. Juez en consecuencia, declarar probada esta excepción.

SEGUNDA EXCEPCIÓN. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD DE EL PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1PH

En el presente caso no puede dejar de observarse que no se ha cumplido con la carga de acreditar los supuestos que dan lugar a la eventual configuración de una responsabilidad en cabeza de Parque Industrial El Dorado 1PH, tal como lo establece el artículo 167 del C.G.P., y demás disposiciones concordantes, pues en el expediente no existe constancia sobre un comportamiento (por acción u omisión) culposo o doloso y/o contrario a derecho que habiendo sido incurrido por dicha copropiedad, se erija o convierta en la causa eficiente y/o adecuada del daño presuntamente causado a la parte demandante, pues es claro, a partir de la contestación de la demanda, que dicha entidad actuó en todo momento conforme a los estándares que legalmente le eran exigibles y dentro del ámbito de sus competencias definidas por el ordenamiento jurídico.

En concordancia con lo anterior, resulta claro que a partir de las pruebas obrantes en el proceso NO se evidencia, no existe, ni se acredita, ni se puede acreditar de ninguna forma, un nexo causal entre los daños presuntamente causados a la parte demandante y cualquier conducta antijurídica por acción u omisión que pudiera ser imputable a la Parque Industrial El Dorado 1PH.

TERCERA EXCEPCIÓN: AUSENCIA DE PRUEBA E INEXISTENCIA DE LOS PRESUNTOS PERJUICIOS SUFRIDOS POR LA PARTE ACTORA CON OCASIÓN DE LOS HECHOS SOMETIDOS AL CONOCIMIENTO DEL DESPACHO QUE HUBIERE GENERADO EL PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1PH.

El daño y/o perjuicio como concreción en una persona determinada de una afectación, corresponde a un elemento esencial de la responsabilidad que debe ser acreditado fehacientemente por quien lo reclama. Es así como la doctrina y jurisprudencia nacional han determinado como elemento esencial para la reparación de un daño y/o perjuicio, que sea probado dentro del proceso su existencia, cuantía y elementos que lo estructuran. Ello tiene íntima relación con el principio de la carga de la prueba que resulta plenamente aplicable a un proceso de tipo declarativo, como el que nos ocupa, y en relación con el cual el doctrinante Hernán Fabio López Blanco, en referencia al Código de Procedimiento Civil, que contenía en su artículo 1776 un precepto básicamente idéntico al reproducido ahora en el inciso primero del artículo 1677, indica lo siguiente:

“Parte del supuesto de que son los sujetos de derecho que intervienen en el proceso sobre los que gravita fundamentalmente el deber de procurar que las pruebas se practiquen o aporten y es por eso que a su iniciativa para solicitarlas e intereses para llevarlas a efecto se atiende de manera primordial. A no dudarlo constituye una regla de máxima importancia en el sistema procesal civil colombiano pues el inciso primero del artículo 177 la acoge al señalar: “Carga de la prueba. -Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”. Si bien el efecto de dicha regla se ha pretendido atemperar al acogerse también la contraria o sea la de la oficiosidad en el decreto y práctica de las pruebas, prevista en el art. 180 del C. de P.C., es lo cierto que prevalece la primera pues nadie mejor que los interesados para conocer los medios de prueba que deben emplear con el fin de demostrar los hechos en que fundamentan sus pretensiones o excepciones. El concepto de carga de la prueba es central para entender el porqué de ciertas decisiones judiciales, pues en aquellos eventos donde la ausencia de pruebas se presenta, no puede el juez abstenerse de decidir y es así como se impone un fallo en contra de quien tenía la carga de la prueba”

En consecuencia, ruego al Sr. Juez, declarar probada la excepción.

CUARTA EXCEPCIÓN (SUBSIDIARIA): REDUCCIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN EN VIRTUD DE LA EXISTENCIA DE CAUSAS EQUIVALENTES EN LA CONFIGURACIÓN DE LOS PRESUNTOS PERJUICIOS CAUSADOS A LA PARTE DEMANDANTE.

En el hipotético y remoto caso de proferirse una sentencia condenatoria desatendiendo las excepciones antes expuestas y, principalmente en relación con la inexistencia de responsabilidad de la llamante en garantía, solicito al señor juez tener en consideración, al tasar el monto de una eventual indemnización, la concurrencia de diversas causas en la causación del daño presuntamente padecido por el demandante.

En efecto, es de la mayor importancia resaltar que dicha reducción es procedente, toda vez que como sistemáticamente lo ha expuesto la jurisprudencia de las altas cortes, en concordancia con lo preceptuado en el artículo 2357 del Código Civil, cuando en la producción y/o causación del daño:

“(…) participan de manera simultánea agente y lesionado, circunstancia que no quiebra el “nexo causal”, indiscutiblemente conduce a una disminución proporcional de la condena resarcitoria impuesta

eventualmente al demandado, la cual, se estimará dependiendo el grado de incidencia del comportamiento de la propia víctima en la realización del resultado lesivo” 23 (Destacado fuera del texto original)

En concordancia con lo anterior, en el remoto caso de considerarse procedente el pago de indemnización alguna en favor de la parte demandante, será necesario que la misma sea reducida de acuerdo con el porcentaje real de incidencia de las acciones u omisiones de mi poderdante, terceros no vinculados al proceso y las demandantes en la materialización de los daños reclamados, toda vez que a su configuración concurren múltiples causas. En consecuencia, ruego al Sr. Juez, declarar probada la excepción.

QUINTA EXCEPCIÓN. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA - PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1PH.

Como bien se mencionó en los hechos, mi poderdante no tiene relación, ni nexo de causalidad en el negocio jurídico celebrado entre el demandante y el demandado, por cuanto, el parque nunca le ha ocultado el estado en el que se encuentra, prueba de ello esta la Asamblea Ordinaria del 06 de abril de 2018, el Consejo de Administración a través de la Consejera Kira Oviedo y la señora Carolina Alvaran en representación de la bodega 44 informaron a toda la copropiedad del estado en el que se encontraba la licencia de parcelación, es decir, cuatro meses antes de la venta que le hiciera el demandando al demandante, con lo cual queda claro que era de conocimiento público que el Parque Industrial El Dorado 1PH, debía someterse a un proceso de saneamiento con el fin de legalizar las obras que se encontraban construidas, debo resaltar que la situación no es desconocida, todos los propietarios tienen conocimiento del estado en el que se encuentra el parque industrial. Ruego al Sr. Juez en consecuencia, declarar probada esta excepción.

NOVENA EXCEPCIÓN: GENÉRICA De conformidad con los hechos y demás circunstancias que resulten probadas en el proceso ruego al despacho se sirva dar aplicación y, en consecuencia, declarar mediante sentencia con fuerza de cosa juzgada de forma oficiosa las demás excepciones cuyos presupuestos encuentre configurados. Ruego al Sr. Juez en consecuencia, declarar probada esta excepción.

PRUEBAS

Solicito se tengan como tales, con fines probatorios, los siguientes documentos que apporto con la presente contestación:

- 1 Acta de Asamblea de fecha 06 de abril de 2018. 26 folios.

Declaración de terceros.

De conformidad con los artículos 208 y subsiguientes del Código General del Proceso, solicito muy respetuosamente al Despacho se sirva ordenar la comparecencia por medio del suscrito de las siguientes personas:

Carolina Alvaran, identificada con cédula de ciudadanía No. 30232524, con el fin de que conteste las preguntas que le formularé personalmente o mediante escrito presentado ante el Despacho, respecto

de los hechos, la demanda y la contestación de la demanda. Por conducto del suscrito puede ser notificada.

Kira Oviedo, identificada con cédula de ciudadanía No. 52535678, con el fin de que conteste las preguntas que le formularé personalmente o mediante escrito presentado ante el Despacho, respecto de los hechos, la demanda y la contestación de la demanda. Por conducto del suscrito puede ser notificada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Constituyen fundamento de la presente contestación de demanda y llamamiento en garantía las siguientes normas:

- 1 Constitución Política de Colombia: Artículos 29 y 49.
- 2 Código General del Proceso: Artículos 66, 82, 88, 90, 165, 167, 174, 183, 188, 191, 206, 208, 222, 227, 228, 278 y 282.
- 3 Código Civil: artículos 422, 1494, 1602, 1613, 1614, 2341, 2342, 2344 y 2357.
- 4 Código de Comercio: 1055, 1056, 1088, 1103, 1103, 1108, 1127 y 1131.
- 5 Ley 389 de 1997: Artículo 4º.
- 6 Las demás normas concordantes, afines o complementarias.

ANEXOS

Corolario de lo anterior, anexo a la presente contestación a la demanda y al llamamiento en garantía, tanto copia del poder a mi otorgado debidamente acompañado de sus anexos (los cuales para todos los efectos ya constan en el plenario), como de los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

1. Poder

VIII NOTIFICACIONES

Recibiere notificaciones en la Calle 115 No. 47A-59 de la ciudad de Bogotá y/o al correo electrónico catb.abogados@gmail.com

Atentamente,


CARLOS ANDRÉS TARQUINO BUITRAGO
C.C.80.503.758 de Bogotá
T.P. No. 89.271 del C.S.J.

Funza, 7 de mayo 2018

Señores
PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS
PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H
CIUDAD

Ref. PUBLICACION ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 6 DE ABRIL 2018

Respetados Señores:

El administrador- delegado del **PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H.**, se permite comunicarles que el acta de la Asamblea General de Copropietarios celebrada el pasado 6 abril de 2018, se encuentra publicada en la oficina de la administración del **PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H.** El acta se encuentra a su disposición a partir de la fecha. Igualmente les informamos que copia de la presente acta se les está enviando a sus correos electrónicos.

Cordialmente,



RUBEN DARIO SALGUERO MANCERA
C.C No 19.303 .253 de Bogotá
Administrador Delegado

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO I PH.
ABRIL 6 DE 2018**

Siendo las 10:00 am del 6 de abril el señor administrador Rubén Darío Salguero da inicio a la Asamblea General Ordinaria del año 2018, contando con la asistencia de 71 % de los asambleístas, confirmando que se tiene el quórum calificado y reglamentario para sesionar y tomar decisiones.

ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Instalación de la asamblea por parte del administrador Rubén Darío Salguero.
3. Nombramiento del presidente y secretario de la asamblea.
4. Lectura y aprobación del orden de día.
5. Lectura y aprobación del reglamento interno de la asamblea.
6. Informe de la comisión verificadora del acta de la asamblea anterior. (Asamblea Extraordinaria febrero. 2 del 2018)
7. Elección de la comisión verificadora del acta de asamblea 6 de abril 2018
8. Informe sobre el estado de las averiguaciones de la licencia de urbanismo y del valor de la terminación de la construcción del urbanismo faltante.
9. Informe de la gestión de la administración y del consejo de administración.
10. Presentación y aprobación de estados financieros año 2017.
11. Presentación y aprobación del presupuesto año 2018
12. Dictamen del revisor fiscal.
13. Elección del consejo de administración.
14. Elección y ratificación de la administración.
15. Elección y/o ratificación del revisor fiscal.
16. Elección del comité de convivencia.
17. Propositiones y Varios.

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUORUM.

Se da lectura de la asistencia de los asambleístas contando con la asistencia del 71.00% confirmando el quórum calificado para deliberar y tomar decisiones.

2. INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2018 PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO I PH.

El señor administrador Rubén Darío Salguero, da formalmente como instalada la Asamblea General Ordinaria del Parque Industrial El Dorador I PH dando la bienvenida a los asambleístas.

3. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Se invita por parte del administrador a los asambleístas para que se postulen para ser parte de la mesa como presidente y secretario para llevar a cabo la asamblea; una asambleísta postula a las siguientes personas.

A la propietaria Dra. KIRA OVIEDO para ser la presidenta de la asamblea y La Asamblea propone al señor Rubén Darío Salguero como secretario de la misma.

Al no haber más postulaciones se realiza votación quedando por unanimidad la Dra. KIRA OVIEDO como presidenta de la asamblea y el señor Rubén Darío Salguero como secretario.

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El señor administrador Rubén Darío Salguero realiza la lectura del orden del día ~~ante~~ propuesto para la Asamblea General Ordinaria 2018, sin que ningún asambleísta presente objeciones.

Esta propuesta es aprobada por unanimidad

5. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2018. (anexo a la presente acta)

Antes de realizar la lectura del reglamento interno de la asamblea se realiza una nueva lectura del quórum reglamentario el cual es 72.56 %.

El señor Secretario de la Asamblea da lectura al reglamento interno de la asamblea general ordinaria, pregunta si hay alguna objeción o comentario y se somete a votación.

Los asambleístas aprueban por unanimidad el reglamento interno de la asamblea sin ninguna objeción ni comentario.

6. INFORME DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA ANTERIOR. (2 DE FEBRERO 2018 ASAMBLEA EXTRAORDINARIA)

El Señor Edgar Núñez, propietario de la bodega 76 como miembro uno de los miembros de la comisión verificadora del acta anterior, rinde informe comentando que el acta fue revisada y confirma que quedó muy bien elaborada.

Se le aclara la pregunta al asambleísta Ricardo Ríos quien pregunta si tiene voz y voto en la asamblea ya que él es arrendatario leasing de una bodega, el administrador Rubén Darío Salguero comenta que tiene voz, pero no tiene voto ya que las decisiones que se tome son vinculantes con las personas que aparecen en el certificado de tradición y libertad o debe habersele otorgado un poder especial para ello.

7. ELECCIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 6 DE ABRIL DEL 2018

El presente punto no se desarrolló en la agenda de la asamblea.

Dada la omisión, revisa el Acta el presidente y secretario de la asamblea con el apoyo de servicios técnicos usados en la misma, como soporte para la redacción

8. INFORME DEL ESTADO DE LAS AVERIGUACIONES DE LA LICENCIA DE URBANISMO Y DEL VALOR DE LA DETERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DEL URBANISMO FALTANTE.

El consejo de Administración tuvo a bien tomar este punto como primero por ser el de mayor importancia para todos los asambleístas, ya que es fundamental y esencial para toda la copropiedad; la consejera Dra. KIRA OVIEDO y el presidente el señor Alexander Leal lideraran este punto.

En este punto se realiza una moción de orden por parte de la Dra. KIRA OVIEDO a continuar con la lectura y aprobación del orden del día ya que no se ha realizado; por lo que el señor administrador termina con la lectura del orden del día preguntándole a los asambleístas si están de acuerdo con ese orden del día.

PRESIDENTA ASAMBLEA Dra. KIRA OVIEDO: comenta que en la asamblea extraordinaria se le delegó al consejo de administración y a la Dr. Carolina Alvarán, en representación de la bodega 44 como delegada para hacer parte del tema de la licencia y que fueran a la administración municipal de Funza para tener por parte de ellos, una respuesta acerca de qué debía hacer el Parque o qué



PARQUE INDUSTRIAL
EL DORADO

NIT 900.992.586-4

acciones debería ejecutar para poder obtener la licencia y tomarlo como punto de partida para salir adelante con todos los tramites que tiene que hacer la Copropiedad.

8.1 INFORME DE LA DOCTORA KIRA OVIEDO DELEGADA PARA PRESENTAR A LA ASAMBLEA SOBRE LAS AVERIGUACIONES DE LA LICENCIA DE URBANISMO.

En su informe la Dra. KIRA OVIEDO comenta que se realizó en el mes de febrero varias reuniones con la alcaldía de Funza para estudiar con ellos las posibilidades que tiene el Parque para poder adquirir una licencia o poder sanear la existente, dando como opciones las siguientes:

1. Tramitar una nueva licencia la cual acarrea un mayor costo y además la compensación que se tiene que realizar por las áreas de cesión del Parque.
2. Sanear la actual licencia entregando como compensación en dinero, según el avalúo que se haga por metro cuadrado frente a los 55.200 metros que hacen falta de las zonas de cesión, ya que las áreas de cesión de tipo A que se presentaron en el proyecto de manera inicial, no se pueden entregar de manera material al municipio, porque tienen varias dificultades y una de ellas es que las áreas de cesión están distribuidas en el parque de tal manera que no hay un área de la cual se puede sacar provecho o ejecutar una obra que ellos puedan utilizar y ser viable como zona de cesión; la otra dificultad es que el metraje tampoco es suficiente y la dificultad mayor es que las áreas que se iban a entregar están cruzadas por vías, por lo que se fragmenta y por ello la opción es la compensación de esas áreas. Además de eso tocaría legalizar las áreas adicionales que serían la tipo B y finalizar el urbanismo del Parque.

Presentadas las dos opciones, se toma el saneamiento como la opción más acertada para que los costos sean menores, le solicita a la alcaldía las disposiciones legales de las que hace parte esa compensación, dentro de los cuales están los decretos 24 del 2016 que trata el tema de las compensaciones y su manejo.

Se hizo una aproximación del valor del metro cuadrado teniendo en cuenta un avalúo que realizó un copropietario en junio del 2017 y se tiene que el valor es de doscientos cincuenta mil pesos (\$ 250.000), al realizar una actualización a la fecha se establece un valor aproximado de doscientos ochenta mil pesos (\$ 280.000), sin embargo la alcaldía por medio del asesor del alcalde el Dr. Gildardo Aristizábal comenta que el valor del metro cuadrado es de trescientos cuarenta mil pesos (\$ 340.000); se cree que tal vez lo están tomando como un área comercial, por lo que esperan llegar a una negociación y bajar ese valor ya que el Parque está en vía de desarrollo.

La Dra. KIRA OVIEDO muestra un cuadro comparativo en donde se toma el área de cesión y el coeficiente de cada uno de los copropietarios y las 3 opciones de avalúo por metro cuadrado presupuestadas, mostrando cuanto debería cancelar cada uno de los copropietarios.

Comenta que la compensación también se puede hacer con otro inmueble, eso quiere decir que El Parque puede comprar un inmueble para darlo como zona de cesión, pero la administración municipal



NIT 900.992.586-4

es quien decide cuáles serían los posibles inmuebles; sin embargo, el Parque primero debe tomar la decisión de hacer la compensación en dinero o de comprar el inmueble, si se toma la opción de comprar el inmueble, ahí sí la alcaldía dice cuáles son y que el Parque entre a negociar con los dueños de los inmuebles, aportando los documentos que van a ser avalados por la alcaldía.

Igualmente, la Dra. KIRA OVIEDO presenta a los asambleístas las actividades a realizar para poder finalizar el urbanismo destacando las siguientes:

- Estudios preliminares con levantamientos topográficos
- Encerramiento perimetral
- Diseño e instalación de iluminación
- Vías faltantes
- Senderos peatonales y mobiliario urbano con la normatividad vigente.
- Funcionamiento y disposiciones finales de aguas residuales.

Para el tema de urbanismo se abrió una convocatoria en la cual se presentaron dos empresas las cuales llegaron en sobre cerrado y fueron abiertas en presencia del administrador, los tres miembros del consejo de administración y de la Dr. Carolina Alvarán que es la delegada; las propuestas especifican cantidades y que se debería hacer; una cotización esta por un valor de \$ 6.866.854.989 que costaría terminar el urbanismo del parque; la otra por un valor de \$ 5.359.376.815. Existe una tercera cotización que es la del Ingeniero Giancarlo Chacón que no está incluida ya que la cotización no es de todo el urbanismo sino solamente lo que corresponde a vías, él ha estado a cargo de hacer las obras de las vías con la planta de asfalto que está dentro del Parque, presenta la cotización para realizar las vías por un valor de \$ 1.063.000.000.

La Dra. KIRA OVIEDO presenta un cuadro relacionando los valores a pagar por cada propietario de acuerdo con el coeficiente por valor de urbanismo.

Los cuadros presentados por el consejero Alexander Leal y la consejera KIRA OVIEDO se anexan a esta acta.

8.2 INFORME DE GESTION LICENCIA DE URBANISMO DE LA DRA. CAROLINA ALVARÁN.

La Dra. Carolina comenta que se realizó un expediente histórico del Parque Industrial el Dorado I PH, compuesto por toda la información que tiene planeación municipal, copia del expediente de la oficina de despacho como son radicados, actas, comunicados emitidos por el Parque y las respuestas emanadas por la alcaldía y diferentes conceptos; este expediente queda a disposición del Parque; adicionalmente se tiene archivo magnético, planos físicos y digitales los cuales se obtuvieron de los planos que tiene el municipio que se radicaron desde el inicio de la licencia de urbanización.



NIT 900.992.586-4

Como el objetivo es buscar una solución, se debe mirar esto como una inversión y no un gasto. La doctora Carolina se reunió con el asesor jurídico del municipio que es el señor José Domingo, quien ilustro acerca de la situación de la empresa quien comenta que se tiene la posibilidad de legalizarse, pero debe hacerse de forma conjunta de arquitectos, ingenieros y la parte jurídica. La alcaldía lo que necesita es que se realice lo de las áreas de cesión y se espera que el Parque realice una propuesta oficial a más tardar el 15 de abril enunciando cual es el método que se va a utilizar para dar cumplimiento a toda la normatividad.

Con un grupo de expertos se empieza a documentar toda la información que se tiene que es el expediente histórico. Se realiza nuevamente radicados a la alcaldía para verificar la normatividad y solicitando que se entregue toda la información que se tiene en cuanto a los trámites de la licencia de urbanismo del Parque, la alcaldía responde que ya se cumplieron los términos de prorrogas y demás por lo que solo queda realizar el saneamiento de la licencia de urbanismo. La alcaldía entrega 31 planos en físico y digitales, copia de las 3 modalidades de licencia, una AZ con toda la información que reposa en la oficina de planeación y archivos magnéticos. Solicita la Dra. Carolina que cada copropietario debe revisar su situación

Las tres modalidades consisten:

Marzo 3 de 2009 que es la de modalidad construcción, que es una prorrogas con vigencia del año 2011. Hasta ahí la información que ha notificado la Alcaldía. Hace la claridad que esta vencido desde el año 2012.

En el año 2014 se otorgó una licencia individual-y por ello solicita revisar cada uno su caso específico-y pregunta, "porque al existir un vencimiento, ¿se otorga en el 2014 se entrega una nueva licencia?"; igualmente que, si no se tiene la licencia global, individualmente no hay licencias. Señala a su vez que en la revisión hay una carpeta que reposaba en la administración, y donde la entidad tenía conocimiento de la revalidación solo que no era legible. En la copia que se obtuvo tiene una nota aclaratoria donde da vencimiento a la licencia a abril 11 de 2015, o sea que las personas que hayan construido desde esa fecha y hayan realizado una radicación de su licencia ante planeación y se las hayan negada (pues la licencia urbana estaba vencida) deben revisar sus radicados y respuestas dado que hay 2 propietarios que radicaron sobre ese plazo y mirar si se la negaron por no tener la licencia global. Con sus abogados miraran cuales son las estrategias porque señala la Dra.- se podrá hacer valer las licencias.

Indica que el municipio solicita entrega de las áreas de cesión, señala que son de 55.224 metros cuadrados, y en el plano del Parque esa área de 26.467. Visualmente es claro que no se está cumpliendo y para tomar una decisión se debe replantear el uso de las áreas comunes. Una asambleísta aclara que las áreas de cesión estaban a nombre de personas particulares.

La Dra. Carolina lee un certificado expedido el día anterior a la a asamblea, 5 de abril de 2018 a las 6.40 pm, un total de 18.220 metros cuadrados a nombre de Molina Jorge, por ello la recomendación

de tener equipo integral para la asesoría, con el objeto de tener que hacer una inversión pequeña ej cercarlo.

El Sr. Administrador hace referencia, que también dentro del parque hay un predio con un área de 10.472.72 mts², que en el 2015 era propiedad del sr. Javier Molina, y en noviembre de 2016 pasa a manos del Sr. Adonái Ochoa González, correspondiente a la zona comercial, que no está integrada al coeficiente del Parque.

La Alcaldía propone entregar las zonas de cesión y en el informe de gestión de la alcaldía presentado en febrero de 2018 correspondiente al año de 2017. Ellos no mencionan la licencia de revalidación del año 2015 y contemplan en la parte de recomendaciones y observaciones que el Parque tiene que entregar el 100% de las áreas de cesión de los 55.000mts o que se tiene contemplado construir las vías de acceso para recibir las áreas y contemplar la diferencia. Si la alcaldía lo tiene planteado, significa que puede ser una posible solución.

SANEAMIENTO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.

Plantea que las soluciones están a partir de lo que dice el decreto 1197 de julio de 2016 que es Saneamiento por Parcelación para el cumplimiento de lo que se tiene pendiente y sanear los vicios por parte y parte de las áreas de cesión, y terminar de urbanizar y a la administración municipal le falto contemplar las áreas adicionales que son de 14.000 metros aproximadamente. Observa la Dra. Que es la oportunidad de legalizar licencia en la misma condición observadas del 70% y sanear los vicios de las partes.

Una posibilidad es hacer un saneamiento de urbanismo.

Ante pregunta de un asambleísta sobre las soluciones, la Dra. Carolina refiere que otra posibilidad es entregar en el Parque o en otro sitio.

Otro asambleísta felicita la gestión y reconoce que hay que legalizar el Parque y para ello propone formar un comité para que negocie.

Continuando la exposición la Dra. Carolina, expone la 2ª opción en legalizar las áreas de cesión tipo A y adicionales al municipio, finalizar el urbanismo es decir 55.224 mes más los 14.000 y finalizar el urbanismo consistente en vías, redes, acometidas y servicios.

Otra opción es tramitar una de urbanismo. La alcaldía certificaría que la licencia ya se venció y no se ejecuta las intervenciones urbanísticas y el parque quedaría como ilegal y perdería el camino hasta ahora realizado y ya no hay posibilidad de saneamiento. Ante esto implica solicitar una nueva licencia de urbanismo con la normatividad vigente con un porcentaje de ocupación y permitido, además toca tumbar los construidos.

La Dra. Expone otras opciones donde persisten situaciones donde el Parque se ve perjudicado total o parcialmente. Ej: en una de las sanciones se debe pagar \$ 200.000.000 millones más.

APROBAR LA MEJOR ALTERNATIVA PARA EL SANAMIENTO URBANÍSTICO.

La Dra. Carolina invita a aprobar el método a utilizar para lograr la legalización del Parque lo cual se debe someter votación.

Anota que primero se debe votar si se va a recurrir a realizar alguna alternativa para tener un consenso común. ¿Qué se debe de votar?

1. Optar por una asesoría integral: constituida por la parte urbanística, arquitectónica, jurídica y catastral. Ellos realizarán una propuesta clara el 15 de abril y si no cumplimos ese plazo la Alcaldía emitirá el comunicado que la licencia se perdió.
2. Velar por los intereses de los copropietarios de Parque, contemplando las opciones de entrega de áreas de cesión de forma en sitio, traslado, compensación o mixta. El objeto es lograr con el acompañamiento cual es la mejor estrategia
3. Por último señala que se hace necesario modificar los coeficientes del Parque. Porque eso indica que las áreas de cesión se pagan por área de terreno y hay que incluir las bodegas 169 y 170 y los 18.000mts cuadrados del área comercial para que ellos también paguen el área que les corresponde. Esto debe ser sometido a votación.

Interviene Asambleísta, planteando la posibilidad de tomar de inmediato la decisión para la legalización del Parque, dado que los temas que vienen dependen de esa decisión y si no llegamos a un acuerdo, realmente no hay nada. Además se pueden observar otras propuestas distintas a las expuestas.

FIN CD 1

INICIO CD 2

En una intervención de una asamblea, señala que todos desean salvar el Parque, pero indica que antes de cualquier votación cree pertinente saber cuándo se vence el pleito hacia las personas "que los metieron en este lío"

ABOGADO Manuel Jerez: (dando respuesta) Como primer paso – indica- que ya se presentó ante la Procuraduría General De la Nación para efectos de una conciliación, y se está verificando la notificación. Dependiendo lo que pase en la conciliación ya se determina que otra acción se toma, si son vías penales.

La Dra. Carolina aclara que el objetivo es dar el día 15 de abril de 2018 el cumplimiento de interés donde se exprese que los propietarios tienen el deseo de legalizar el parque, por ello la

La Dra. Expone otras opciones donde persisten situaciones donde el Parque se ve perjudicado total o parcialmente. Ej: en una de las sanciones se debe pagar \$ 200.000.000 millones más.

APROBAR LA MEJOR ALTERNATIVA PARA EL SANAMIENTO URBANÍSTICO.

La Dra. Carolina invita a aprobar el método a utilizar para lograr la legalización del Parque lo cual se debe someter votación.

Anota que primero se debe votar si se va a recurrir a realizar alguna alternativa para tener un consenso común. ¿Qué se debe de votar?

1. Optar por una asesoría integral: constituida por la parte urbanística, arquitectónica, jurídica y catastral. Ellos realizarán una propuesta clara el 15 de abril y si no cumplimos ese plazo la Alcaldía emitirá el comunicado que la licencia se perdió.
2. Velar por los intereses de los copropietarios de Parque, contemplando las opciones de entrega de áreas de cesión de forma en sitio, traslado, compensación o mixta. El objeto es lograr con el acompañamiento cual es la mejor estrategia
3. Por último señala que se hace necesario modificar los coeficientes del Parque. Porque eso indica que las áreas de cesión se pagan por área de terreno y hay que incluir las bodegas 169 y 170 y los 18.000mts cuadrados del área comercial para que ellos también paguen el área que les corresponde. Esto debe ser sometido a votación.

Interviene Asambleísta, planteando la posibilidad de tomar de inmediato la decisión para la legalización del Parque, dado que los temas que vienen dependen de esa decisión y si no llegamos a un acuerdo, realmente no hay nada. Además se pueden observar otras propuestas distintas a las expuestas.

FIN CD 1

INICIO CD 2

En una intervención de una asamblea, señala que todos desean salvar el Parque, pero indica que antes de cualquier votación cree pertinente saber cuándo se vence el pleito hacia las personas "que los metieron en este lío"

ABOGADO Manuel Jerez: (dando respuesta) Como primer paso – indica- que ya se presentó ante la Procuraduría General De la Nación para efectos de una conciliación, y se está verificando la notificación. Dependiendo lo que pase en la conciliación ya se determina que otra acción se toma, si son vías penales.

La Dra. Carolina aclara que el objetivo es dar el día 15 de abril de 2018 el cumplimiento de interés donde se exprese que los propietarios tienen el deseo de legalizar el parque, por ello la

contratación del grupo de expertos que serían los asesores y ellos irían a la alcaldía trayendo como respuesta frenar un poco la presión de ellos hacia el Parque y paralelamente, de parte del Parque se le exige a los constructores que terminen la parte urbanística.

La Sra. presidente de la asamblea recuerda que la decisión nominal de cada uno de los propietarios es si avalan compensar las zonas de sesión o no, pero el plazo que se solicitó al 15 de abril a la alcaldía, es dar una respuesta sobre las zonas de sesión; el valor se puede determinar después, pero ese el plazo que dio a la Alcaldía.

8.3 REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La Sra. Presidenta anuncia que se abordará la reforma del reglamento, resaltando solo dos (simultáneamente los asambleístas solicitan que votar primero). Explica la Sra. presidente por qué se debe realizar prioritariamente sobre dos votaciones: Si se hace la votación sobre las bodegas y ellas solo tienen un solo tipo de fachada.

Continuando con la reforma del reglamento de PH, la Sra. Presidenta ilustra a la Asamblea, que todos saben que la liquidación es con base a los coeficientes.

El señor Administrador señala que vale la aclaración de la Presidente en relación al plazo al 15 de abril. De acuerdo a la intervención de la Sra. presidente, señala el administrador- que el Sr. Revisor Fiscal le recomienda que omita la primera votación del reglamento de PH, ya que el reglamento es todo, dado en el Reglamento hay que incluir unas áreas;

INTERVENCIÓN DEL REVISOR FISCAL

Señalando la importancia de las intervenciones, recuerda a la Asamblea que hay un tema legal en la constitución del Parque y es que se han dejado 10.472 metros cuadrados por fuera del coeficiente y están lógicamente están incluidos en la copropiedad pero no hacen parte del Parque, a pesar de estar en el Reglamento, ni participan en las expensas ni en toda esta problemática. Lo que el Revisor Fiscal propone es que se conozca bien lo que pasa con esas 10 bodegas, con esos 10.472 metros, toda el área comercial que no está haciendo parte de la copropiedad, está dentro de la propiedad pero no en la escritura, lo que repercute en la estimación de los coeficientes. Indica que ese 7% es necesario que se reestructure, que se cambie el coeficiente porque de ahí se involucra en las decisiones que se toman en asamblea.

La Dr. KIRA OVIEDO comunica que se debe saber que la liquidación es de acuerdo a los coeficientes y que hay dos reformas urgentes e importantes que realizar en el reglamento de propiedad horizontal:

- La inclusión de las áreas que están inoperantes, que no tienen coeficiente.
- Las áreas que están mal formuladas por qué no fueron contempladas según su área del coeficiente que tenía que calificar para esa bodega o ese lote.



PARQUE INDUSTRIAL
EL DORADO

NIT 900.992.586-4

La Dra. KIRA OVIEDO comenta que "el señor Román que es el propietario del lote 169 y 170 y señala que en un inicio el Parque quedo con 168 lotes y luego se hizo la adición en el reglamento de PH del Parque en escritura aparte que se toma como si fuera parte implícita a nuestro reglamento de PH y es algo que se desea hacer en la reforma para que queden incluidas dentro del reglamento de PH. Esa es una de las modificaciones, dado que no se incluyó el área completa de los lotes 169 y 170 y es por ello que la sumatoria no da un 100%, generando un déficit de área de 1.09 y permite ello ajustar los coeficientes .

Como segundo factor - señala la Presidenta- que se enteraron que el área comercial no tiene coeficientes asignados y no se entiende si se hizo la reforma comercial por qué no tiene coeficientes y los debe tener y son 10.472.72 metros cuadrados y se deben de incluir; y además - lo que estableció Carolina es - saber de donde salieron esos nuevos 18.000 metros y saber cómo están establecidos para hacer el reajuste de todos los coeficientes. Esas son las primeras acciones a realizar en la reforma del reglamento de PH.

La segunda acción a realizar corresponde a las fachadas, donde el reglamento contempla un plan de sola fachada frente a las existentes que son 4 del Parque Industrial; entonces si tomamos la decisión de sanear, de compensar, pero si en reglamento no están las fachadas, y presentamos como están actualmente, no cumplimos pues no tenemos la fachada contemplada en el reglamento de PH. Esas son las 2 modificaciones a realizar y que la votación sea nominal mencionando lote y el voto de si avala o no, el postulado presentado en la Asamblea.

La Sra. Presidenta, ante intervención de la representante de Moda Sofisticada - y de acuerdo a la situación de tal empresa, sometida a extinción de dominio- expresa que en el próximo punto, (saneamiento) las primeras cuotas son de un 30% como cuota inicial y le solicita que averigüe ante sus superiores como solventar esto y acota la Sra. Presidenta que sin ese pago del 30% inicial no dan licencia, no dan el saneamiento.

La señora representante de Moda Sofisticada desea saber cuándo sería la fecha de pago, a lo que la Presidenta con base en el decreto 28 del 2 de agosto de 2016 indica en su procedimiento, dos meses. La presidenta manifiesta la inquietud para que la Asamblea tenga conocimiento. La representante de Moda Sofisticada, recuerda que sobre la extinción reza que una vez se venda el inmueble se pagan las obligaciones. No hay otra forma de hacerlo.

La Sra. Presidenta, indica llevar a votación sobre la reforma de reglamento de PH del Parque Industrial , que es lo que va cambiar a todos e ira a señalar los coeficientes.

El Sr. Administrador pregunta : "La asamblea está de acuerdo en que se modifique el reglamento del Parque Industrial el Dorado 1 P.H en lo que se necesita, especialmente en los coeficientes y que el área comercial que no está incluida y que mide 10.472.72 mts² sea incluida y se cobre retroactiva la administración a ese predio".

El Sr secretario, coloca a consideración de la Asamblea la siguiente propuesta:

“La asamblea aprueba o no a la reforma al reglamento, de los coeficientes, con la inclusión del área comercial y las fachadas que este momento se encuentran dentro del Parque, para que queden dentro del reglamento de P.H”

El Administrador procede a votación:(se anexa al acta cuadro Excel con los coeficientes y la votación.)

NOMBRE PROPIETARIO	BODEGA	APRUEBA
OMAR MANCERA:	BOD 1	PERSONA DESAPARECIDA.
ALONSO PINZÓN	BOD 2	SI
JULIAN PINZON L		SI
BANCO POPULAR	BOD 3	NP ¹
ANDREA PEÑA	BOD 4	SI
CONSTRUCT.ROLDAN MORENO	BOD 5	NP
EHELO-	BOD 5,6,7,8,9,28, 29,30,31,80	SI
JAMONERIA SUIZA	BOD 10	SI
DISEPIL E.U. (ARQ. PEDRO)	BOD 11	SI
IVRSIONES EL PIJAO	BOD 15	SI
INVERSIONES INNA.(PODER)	BOD 16	SI
ALVARO MUÑOZ SAENZ	BOD 17	SI
DON NÉSTOR DÍAZ	BODS 18, 19	SI
PLATZ 74, SR MAZA	BOD 20 ,21	SI
METALES JORAL	BOD 22	SI
OSWALDO BARBOSA V.	BOD 27	NP
CONST.DIFENCO Sra. SOFÍA	BODS 33, 34	SI
JESÚS MEDINA SALAZAR.	BOD 35	SI
NOMBRE PROPIETARIO	BODEGA	APRUEBA
ADUAMIENTOS Y LOGÍSTICA	BOD 36	SI

¹ NP. No presente



NIT 900.992.586-4

MEJORAMIENTO GLOBAL	BOD 37	SI
CONST ACAPULCO. (PODER)	BOD 38	SI
BEGLENICE CASTRO:	BODS 41, 43, 89	SI
SUMINISTROS HIDROPRETECCIÓN	BOD 44	SI
INVERSIONES DOM LTDA	BOD 45,46	SI
VICTORIA PELÁEZ	BOD 47	NP
BARNES DE COLOMBIA	BODS 48, 51	SI
JRG ALBERTO BETANCURT	BOD 49	NP
VIOLETA LOURDES	BOD 50	NP
INVERSIONES OSDA	BOD 52	NP
ERIC CARDONA	BOD 53	NP
AMPARO RIVILLAS	BOD 54	NP
ERIC CARDONA	BOD 55	NP
IVON COLOMBIA S.A-S	BOD	NP
MARIA CAMILA CHAVES	BOD	NP
TERMOVAL S.A.S.	BOD. 63, 64	NP
MARIO BOLIVAR S.	BOD 65	NP
DEALER BUSINESS	BOD 66	SI
SDS INVERSIONES Y CONSTRUCCI	BOD 67	NP
JORGE RODRIGUEZ	BOD	SI
GERMÁN NUÑEZ	BOD 69	SI
AMANDA BETANCOURT Y &	BODS 70, 71	SI
RAIMUNDO LÓPEZ / GLORIA CUBILL	BOD 72, 73	SI



NIT 900.992.586-4

NOMBRE PROPIETARIO	BODEGA	APRUEBA
ROCIPHAR	BOD74	SI
CAROLINA PARDO TOVAR	BOD 75	SI
SURESCO LTDA	BOD 76, 85	SI
IMCOLDIESEL LTDA	BOD 77	SI
HERNANDO PRADA	BOD 78	NP
VICTOR BARRAGÁN	BOD 79, 82	SP
YAMILE HERNÁNDEZ V.	BOD 81	NP
BENJAMÍN LUENGAS	BOD 83	NP
CARLOS PAEZ (POR PODER)	BOD 84	SI
MADUFAR LTDA	BOD 86, .97	SI
JAIRO CALDERON	BOD 87	NP
AIRCADO CASTRO M	BOD 88	NP
AGROGINEBRA	BOD 90	NP
GUSTAVO ARÉVALO / FLOR MARÍA	BOD 92, 93	SI
LUÍS FDO. LÓPEZ	BPD 94	SI
FRANCISCO TORRES	BOD 95	SI
JORGE A. ZAMORANO (PODER)	BOD 98,99, 100,101, 108, 109,110,	SI
GUSTAVO APURE	BOD	SI
PROYECTOS PAVAYA	BOD 102, 103	SI
STATUS DISEÑO	BOD 104, 105	SI

NOMBRE PROPIETARIO	BODEGA	APRUEBA
GESTORA DE PROYECTOS MONBAR E HIJOS	BOD 106, 107	SI



BANCO INDUSTRIAL
EL DORADO

NIT 900.992.586-4

GILBERTO GONZÁLEZ G.	BOD 112,113	NP
LEONOR GALLEGO M.	BOD 122	SI
RICARDO ANDRES CASTRO	BOD 123,134	SI
REPRESENTACIONES JCJ (PODER)	BOD 125	SI ²
J. E. INVERSIONES S.A.S	BOD 126	NP
JESUS CARDONA	BOD 127,128	NP
MARCELA CAICEDO	BOD 131	NP
AEROHÉLICES (PODER)	BOD 132,143	SI
LILIA MARIA CASTRO (PODER)	BOD 134	SI
ANA C. SUAREZ G.	BOD 142	NP
EDISON A. ROMERO	BOD 144, 145	SI
LEASING BANCOLOMBIA	BOD 147	SIN VOTO
CLARA RENGIFO	BOD 160	SI
MAURICIO GALLO	BOD 168	SI
MARIA FERNANDA RIVEROS	BOD 169	SI
ANGELICA M. RINCÓN	BOD 170	SI
CORNISUDA S.A.S	BODS : 39, 40, 41, 42, 56, 57,58,59, 60, 114,115, 116,117,118, 119,120,121, 135,136,137,138,139,140,141 (coeficiente de 14.79%)	SI
NOMBRE PROPIETARIO	BODEGA	APRUEBA
MODA SOFISTICADA.	BODS: 12, 13, 14, 23, 24 , 25, 26	SI
MODA SOFISTICADA	LOTES: 96, 146, 148, 149, 150,151, 152, 153, 154,155,	

² ADMINISTRADOR SEÑALA QUE ES UNA PROPIEDAD QUE AÚN FIGURA A NOMBRA DE LA SEÑORA OMAIRA.

156,157, 158,159,

161, 162, 163, 164,

165, 166

SI

El sr. Secretario coloca a la Asamblea en consideración la reforma y la proposición que se hizo con cuyo coeficiente es de 77,02%.

La Asamblea aprueba la reforma del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL con un 77.02 % de los coeficientes.

La Sra. Presidenta señala que la siguiente votación es por el saneamiento (no es nominal) y pregunta y aclara que esta votación corresponde

Pregunta la Sra. Presidenta a la Asamblea: ¿La Asamblea aprueba hacer el saneamiento de la licencia existente?

La Asamblea aprueba por unanimidad (con un coeficiente de 77.02 %)

(SIGUIENTE VOTACIÓN nominal)

La Sra., Presidenta pregunta sobre quiénes están de acuerdo, según el quorum que está presente y avalan realizar la compensación de las áreas de cesión, sin tener en cuenta el valor determinado pues se sabe que se debe ajustar los coeficientes para saber el valor. La votación no es sobre cuánta, sino quienes aprueban la compensación de las zonas de cesión que nunca hemos podido entregar a la administración municipal

Interviene Carlos Andrés Tarquino. (Abogado): Aclara que no es copropietario (abogado acompañante de la Ra. Carolina) pero refiere que la decisión en cuestión es la más importante que la asamblea va a tomar. Acota que no es solo dos opciones en blanco y negro en el tema de la compensación. Las zonas de compensación, o se dejan en el sitio, o se pueden trasladar se pueden compensar o se puede mixto, entonces -refiere el abogado tarquino que no es necesariamente compensar. Ha sido una mala costumbre de los municipios creer que la compensación es la primera opción por expreso mandato legal, la compensación, es la excepción, a la excepción, a la excepción. Era para aclaración a la asamblea.

Sra. Presidenta aclara que lo expreso en inicio que la compensación es a los tipos de terreno de cesión A; las zonas de cesión B es de la zonas de que ya tiene determinadas el Parque y

que nunca se ha podido terminarse de entregar al municipio y son las zonas adicionales de 14.000 metros son estas, no solo es compensar en dinero

Interviene Carlos Andrés Tarquino. (Abogado) Afirma que las zonas de cesión A, son las que corresponden a las del espacio público, las B son las comunales, así que tienen una lectura distinta, pero – señala- que hace parte a llevar con el municipio. Aconseja, que la decisión de la Asamblea que debe tomarse es si las cesiones B el municipio acepta compensarlas, pues estas cesiones B son las privadas y comunales y las cesiones A son las que hay que entregarles al municipio. Eso no es lo que dice la ley, es la opción 4, pero es necesario que la Asamblea tome la decisión con cualquiera de las 4 opciones.

Pta. Invita a la Asamblea a votar (nominalmente) de compensar las zonas de cesión. (Se anexa al acta cuadro Excel con los coeficientes y la votación.)

NOMBRE PROPIETARIO	BODEGA	APRUEBA
OMAR MANCERA:	BOD 1.	PERSONA DESAPARECIDA.
ALONSO PINZÓN	BOD 2	SI
NOMBRE PROPIETARIO	BODEGA	APRUEBA
JULIAN PINZON L		SI
BANCO POPULAR	BOD 3	NP
ANDRÉA PEÑA	BOD 4	SI
CONSTRUCT.ROLDAN MORENO	BOD 5	NP
EHELO-	BOD 5,6,7,8,9,28, 29,	
•	30,31,80	SI
JAMONERIA SUIZA	BOD 10	SI
DISEPIL E.U. (ARQ.PEDRO)	BOD 11	SI
INVERSIONES EL PIJAO	BOD 15	SI
INVERSIONES INNA.(PODER)	BOD 16	SI
ALVARO MUÑOZ SAENZ	BOD 17	SI
NESTOR DIAZ	BODS 18, 19	SI
PLATZ 74, SR MAZA	BOD 20 ,21	SI



PARQUE INDUSTRIAL
EL DORADO

NIT 900.992.586-4

METALES JORAL	BOD 22	SI
OSWALDO BARBOSA V.	BOD 27	NP
CONST.DE DIFEMCO Sra. SOFÍA	BODS 33, 34	SI
JESÚS MEDINA SALAZAR.	BOD 35	SI
ADUAMIENTO Y LOGÍSTICA	BOD 36	SI
MEJORAMIENTO GLOBAL	BOD 37	SI
CONST ACAPULCO. (PODER)	BOD 38	SI
BEGLENICE CASTRO:	BODS 41, 43, 89	SI
SUMINISTROS HIDROPRETECCIÓN	BOD 44	SI
INVERSIONES DOM LTDA	BOD 45,46	SI
VICTORIA PELÁEZ	BOD 47	NP
BARNES DE COLOMBIA	BODS 48, 51	SI

NOMBRE PROPIETARIO	BODEGA	APRUEBA
JRG ALBERTO BETANCURT	BOD 49	NP
VIOLETA LOURDES	BOD 50	NP
INVERSIONES OSDA	BOD 52	NP
ERIC CARDONA	BOD 53	NP
AMPARO RIVILLAS	BOD 54	NP
• ERIC CARDONA	BOD 55	NP
DIMOIN COLOMBIA S.A.S	BOD 61	NP
MARIA CAMILA CHAVEZ	BOD 62	NP
TERMOVAL S.A.	BOD. 63, 64	NP
MARIO BOLIVAR S.	BOD 65	NP
DEALER BUSINESS	BOD 66	SI
SDS INVERSIONES Y		



NIT 900.992.586-4

NOMBRE PROPIETARIO	BODEGA	APRUEBA
CONSTRUCCIONES	BOD 67	NP
JORGE RODRIGUEZ	BOD 68	SI
GERMAN NUÑEZ	BOD 69	SI
AMANDA BETANCOURT Y & RODRÍGUEZ CUBILLOS Y RAIMUNDO LÓPEZ	BODS 70, 71	SI
ROCIPHAR	BOD 72, 73	SI
CAROLINA PARDO TOVAR	BOD 74	SI
SURESCO LTDA	BOD 75	SI
IMCOLDIESEL LTDA	BOD 76, 85	SI
HERNANDO PRADA	BOD 77	SI
VICTOR BARRAGAN	BOD 78	NP
YAMILE HERNÁNDEZ V.	BOD 79,82	SP
	BOD 81	NP
NOMBRE PROPIETARIO	BODEGA	APRUEBA
BENJAMIN LUENGAS	BOD 83	NP
CARLOS PAEZ (POR PODER)	BOD 84	SI
MADUFAR LTDA	BOD 86, .97	SI
JAIRO CALDERON	BOD 87	NP
AICARDO CASTRO M	BOD 88	NP
AGROGINEBRA	BOD 90, 143	NP
GUSTAVO ARIAS	BOD 92, 93	SI
LUÍS FDO LÓPEZ	BOD 94	SI
FRANCISCO TORRES	BOD 95	SI
JORGE A. ZAMORANO (PODER)	BOD 98,99, 100, 108, 109,110,	SI
GUSTAVO APURE	BOD	SI
PROYECTOS PAVAYÁ	BOD 102, 103	SI



PARQUE INDUSTRIAL
EL DORADO

NIT 900.992.586-4

STATUS DISEÑO	BOD 104, 105	SI
GESTORA DE PROYECTOS		
MOMBAR E HIJOS	BOD 106, 107	SI
HUMBERTO GONZÁLEZ G.	BOD 112,113	NP
LEONOR GALLEGO M.	BOD 122	SI
RICARDO ANDRES CASTRO	BOD 123	SI
REPRESENTACIONES JCJ (PODER)	BOD 125	SI
J. E. INVERSIONES .A.S	BOD 126	NP
JESUS CARDONA	BOD 127,128	NP
MARCELA CAICEDO	BOD 131	NP
AEROHÉLICES (PODER)	BOD 132,143	SI
LILIÁN MARIA CASTRO (PODER)	BOD 134	SI

NOMBRE PROPIETARIO	BODEGA	APRUEBA
ANA C. SUAREZ G.	BOD 142	NP
EDISON A. ROMERO	BOD 144, 145	SI
LEASING BANCOLOMBIA	BOD 147	NV
CLARA RENGIFO	BOD 160	SI
MAURICIO GALLO	BOD 168	SI
MARIA FERNANDA RIVEROS	BOD 169	SI
ANGELICA M. RINCÓN	BOD 170	SI
CORNISUDA S.A.S	BODS :39, 39, 40, 41, 42, 56. 57, 58, 59, 60, 114,115, 116,117,118, 119, 120,121, 135,136,137,138,139,140,141 (Coeficiente de14.79%)	SI
MODA SOFISTICADA.	BODS: 12, 13,14, 23, 24 , 25, 26	SI
MODA SOFISTICADA	LOTES: 96, 146, 148, 149, 150,151,	

152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159,
161, 162, 163, 164, 165, 166 SI

La Señora Presidenta de la Asamblea confirma que se dio aprobación de compensar, con una votación que representa el 76.95% de los coeficientes, eso quiere decir que queda aprobado de parte la asamblea compensar las zonas de sesión

9. INFORME DE LA GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

9.1 INFORME DE ADMINISTRADOR RUBÉN DARÍO SALGUERO:

Señala que el no tener la Licencia dificulta procesos y además no poseen servicios

Indica que los que pagan con regularidad son 25 predios. Ha existido acuerdo con algunos y se recogen dineros significativos.

En reunión con el Alcalde se gestionó el restablecimiento del agua, pagando una factura de \$32.000.000, no para todas las bodegas

El servicio de energía, también ha tenido dificultad, pero gracias a gestión, 20 empresas están funcionando con energía.

Existe un aspecto muy grave, a tener en cuenta para la aprobación de presupuesto se tenga en cuenta y es la posible emergencia sanitaria. Algunas empresas vierten las aguas servidas al alcantarillado. LA PTAR no está funcionando aún.

Se implanto un acceso electrónico de ACCESO y seguridad que los propietarios controlan desde la misma empresa, pero igual desde el hogar, las autorizaciones correspondientes sobre si bodega.

Hay contrabando de luz y agua, y todos pagamos y nosotros no podemos sancionarlos

Implementaron seguridad de trabajo - a través de las empresas – para el trabajo de los obreros
Para vigilancia solo se tiene 3 vigilantes de día y 3 de noche para todo el Parque.

FIN DVD 2

CD No 3

9.2 INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

INFORME CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

Dra. KIRA OVIEDO: Se rinde este informe porque es necesario que se conozca en que se gasta este dinero y como se desglosan esos pagos. El contrato se firmó por dos (2) años, de mayo del 2016 a mayo de 2108, la idea es continuar con ellos porque tienen el conocimiento de todos los trámites que hemos realizado y la idea es continuar por un (1) año más, el valor total incluido Iva es de \$21.000.000 y el neto pagado es de \$17.800.000, se discrimina de la siguiente manera:

Pago al administrador	\$ 6.000.000
Pago Contador	\$ 1.000.000
Pago al auxiliar administrativo	\$ 2.800.000
Pago a toderos	\$ 5.800.000
La utilidad del contrato es de	\$ 2.200.000

Los toderos tienen todas las prestaciones, tienen bitácora y son dos (2) toderos.

Realizan arreglos locativos, guadañan, barren, limpian, pintan casetas, instalación de adoquines, arreglos locativos oficina, colocan avisos y todo lo que se requiera y tenga que ver con sus funciones.

Se ha iniciado la asesoría de un abogado para iniciar el cobro de las cuotas de administración, pues el capital que se tiene es de \$ 583.090.248 más los intereses de mora que ascienden a \$ 195.223.683; el número de procesos y demandas es de 29, de estos 16 procesos ya están en reparto y con número de proceso; seis (6) ya están con medidas cautelares y diez (10) procesos en despacho pendientes por calificación. Se realizó una acción dispendiosa ya que no se conocían datos de dirección, números de teléfono ni ningún dato donde localizarlos, por ello hasta ahora llevamos 29 procesos; se presentaron 13 procesos el 3 de abril y están pendientes de calificación

La cartera morosa por cuotas de administración actualmente asciende a \$ 1.194.649.441 de los cuales de los 29 procesos que ya están en cobro corresponden al 48.18 % de la cartera morosa.

INTERVENCIÓN DEL ABOGADO JOHN ALEXANDER CAICEDO



NIT 900.992.586-4

Rinde un informe de las acciones que se han realizado y las dificultades que se han tenido para llevar a cabo el cobro de la cartera morosa, lleva también la asesoría de los procesos que están en curso en contra de El Parque Empresarial El Dorado I PH. Rinde informe de la demanda realizada por la anterior empresa de vigilancia "La ley" y del proceso de la empresa de vigilancia "Toronto" quienes en junio del 2017 deciden retirar el personal y dejar sin atención el Parque, por lo que se tuvo que realizar contratación en una semana con la nueva empresa que se encuentra en este momento.

Comenta que el total de las obligaciones por demandas sin intereses es de \$ 370.347.000.

Igualmente Informa a los asambleístas acerca de la póliza que se tomó con la Aseguradora Solidaria para las zonas comunes del Parque y que se encuentra en conciliación pues cuando se tomó se aseguraron cosas que no existían como el alcantarillado.

10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2017. (SE ANEXA AL ACTA)

El Señor Contador Gustavo Ramírez rinde informe comentando que se realizó la actualización de sistema contable bajo las normas NIF.

Se debe determinar que cuota de administración se pretende cobrar para el periodo año 2018, el consejo junto con la administración propone que se deje la misma partida global que se está cobrando ahora, la cual se verá afectada de acuerdo a la aprobación que se acaba de hacer con respecto a la distribución del nuevo coeficiente, tan pronto este en la escritura pública y este la exigibilidad se hará la nueva redistribución del presupuesto y se les informará en cuanto queda la cuota de cada uno, que es probable que baje con respecto a lo que está pagando cada propietario actualmente.

Preguntas de asambleísta.

Dr. KIRA OVIEDO: ¿se ha pagado los impuestos?

Contador Gustavo Ramírez. No se ha podido pagar por falta de flujo de caja, se debe toda la retención en la fuente del 2016 y 2017; en los estados financieros ya está reconocido, faltaría los intereses.

PRESIDENTA DE LA ASAMBLEA DR KIRA OVIEDO pone a consideración la aprobación de los estados financieros del año 2017.

La Asamblea aprueba por unanimidad, los estados financieros presentados

11. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO 2018



PARQUE INDUSTRIAL
EL DORADO

NIT 900.992.586-4

Con respecto al presupuesto comenta el Sr. Gustavo que tiene una distribución de acuerdo a lo pactado, pero se dejó la misma cifra, entonces se debe aprobar la cifra global y la cuota se dejará de acuerdo a la distribución que se realice de los coeficientes.

Se presenta el proyecto de presupuesto haciendo la salvedad del monto de la cuota de administración hasta que se realice la redistribución del coeficiente.

La DR KIRA OVIEDO pone a consideración la aprobación del presupuesto del año 2018 bajo la salvedad que se expuso con respecto a la cuota de administración de acuerdo a la redistribución de los coeficientes.

Los asambleístas aprueban el proyecto de presupuesto del año 2018 por unanimidad.

12. DICTAMEN DE LA REVISORIA FISCAL (SE ANEXA INFORME A LA PRESENTE ACTA)

La revisoría fiscal comenta que los estados financieros se presentan razonablemente de acuerdo la situación financiera del Parque Industrial El Dorado I PH al 31 de diciembre del 2017 se presentan ajustados con las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, salvo por los ajustes que se debieron realizar; igualmente está acorde a las decisiones del consejo y la administración, igualmente falta pagar algunas cuentas como los impuestos que no se han podido realizar por falta de liquidez del año anterior y están pendientes algunas del 2016. Dicho dictamen tiene salvedad por el coeficiente de participación de los copropietarios, la Liquidez del Parque, el pago de los impuestos pendientes y otros temas en trámite. (Se anexa copia del Dictamen)

13. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Proponen que continúen los mismos que están ya que conocen el proceso que se ha llevado.

La Dra. KIRA OVIEDO recuerda que es necesario que se esté a paz y salvo por todo concepto y no se debe tener ningún litigio jurídico con la copropiedad.

Se postula el señor Carlos Sandoval representante de las bodegas 45 y 46.

El administrador Rubén Darío Salguero comenta que se está próximo de un litigio ya que el señor Carlos Sandoval ha remitido un derecho de petición con unas pretensiones contra la propiedad (El Parque) y contra don Javier Molina como empleado, él ya colocó abogado, y el derecho de petición llegó el día 5 de abril a la recepción de la Administración.

Se postula Pedro Antonio Díaz Ramos propietario de la bodega 11



PARQUE INDUSTRIAL
EL DORADO

NIT 900.992.586-4

La Dra. KIRA OVIEDO pone a consideración de los asambleístas si están de acuerdo con los seis (6) candidatos al consejo de administración.

- KIRA OVIEDO (BODEGA 76 Y 85)
- PAOLA RODRIGUEZ (BODEGA 68)
- ALEXANDER LEAL (BODEGA 22)
- CAROLINA ALVARÁN (BODEGA 44)
- RICARDO MONTAÑO (BODEGA 102 A 107)
- PEDRO DIAZ (BODEGA 11)

Los asambleístas aprueban el nuevo consejo de administración por unanimidad.

14. ELECCIÓN Y RATIFICACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

La Dra. KIRA OVIEDO comenta que como consejo tienen la potestad para que la administración continúe, pero si desean que la asamblea diga si desea que continúe hasta mayo del 2019.

Se somete a votación y la asamblea por unanimidad vota a favor de que la administración actual continúe sus labores en el Parque hasta el año 2019

15. ELECCIÓN O RETIFICACIÓN DEL REVISOR FISCAL

PRESIDENTA ASAMBLEA DR KIRA OVIEDO:

Este es una elección de la asamblea por que como consejo no se puede nombrar al revisor fiscal, se le haría el reajuste a los honorarios para el año 2018.

Se somete a votación la ratificación del señor Manuel Zabala como revisor fiscal del Parque Industrial El Dorado I PH.

La asamblea ratifica por unanimidad al señor Manuel Zabala como el revisor fiscal periodo 2018 al 2019, y el ajuste propuesto en el presupuesto para los honorarios.

La asambleísta Sr Amanda comenta que desea que quede en acta que el presupuesto debe ser enviado a los correos electrónicos antes de la asamblea para poder estudiarlos con tiempo, comenta que llegó la información contable pero no el presupuesto.



PARQUE INDUSTRIAL
EL DORADO

NIT 900.992.586-4

El Sr. Administrador Rubén Darío Salguero responde que no se envió ya que se estaba modificando con las normas NIF y que se les enviará el presupuesto con las reformas de la asamblea.

16. ELECCION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Es por ley que debe haber un comité de convivencia, por lo que es importante que quede conformado este comité.

Se postula la Sra., Ana Isabel, el Sr Alfonso Núñez y la Sra. Gloria

La asamblea lo aprueba por unanimidad.

El comité de convivencia queda conformado por

- ANA ISABEL LUQUE (BODEGA 37)
- EL SEÑOR ALFONSO NUÑEZ (BODEGA 76 Y 85)
- GLORIA INES CUBILLOS (BODEGA 72 Y 73)

17. PROPOSICIONES Y VARIOS

INTERVENCIÓN DE ASAMBLEISTAS.

Sr. Carlos Andrés Tarquino Buitrago quien se presenta como abogado de la U Rosario, especialista en derecho urbano, con maestría en planeación y desarrollo, fue subdirector de la defensoría del espacio público de Bogotá durante siete (7) años, siendo responsable de las zonas de cesión, comenta que se retiró del sector público hace ocho (8) años, fue subdirector de ordenamiento territorial a nivel nacional y ahora ejerce como abogado, comenta que desea que el nuevo consejo le dé un espacio para darle argumentación jurídica respecto a que " no es requisito legal tener que pagar la compensación para obtener la licencia de saneamiento, comenta que es al revés que luego de tener la licencia cuando éste vigente la que señala como se debe hacer el proceso de entrega de las zonas de cesión o de traslado de las zonas de cesión o de compensación.

Comenta que cuando el consejo lo tenga a bien y lo inviten a una reunión dará todas las argumentaciones jurídicas.

PRESIDENTA ASAMBLEA DR KIRA OVIEDO:

Propone que se realice una asamblea extraordinaria cuando la asamblea diga para seguir tratando los temas que son urgentes.



REPOL INDUSTRIAL
EL DORADO

NIT 900.992.586-4

La asamblea propone que se realice la convocatoria en 15 días y se les realizará la entrega de la convocatoria.

Por unanimidad queda aprobado que se realice la reunión extraordinaria y en quince (15) días.

KIRA OVIEDO
CC. No. 37-725768
PRESIDENTA DE LA ASAMBLEA

RUBÉN DARÍO SALGUERO
C.C No
SECRETARIO ASAMBLEA