

Rama Judicial



*Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Bogotá D.C.
Carrera 10 No. 14 33 Piso 8°
Edificio Hernando Morales Molina*

PROCESO EJECUTIVO No. 2017-01202

Procede la Secretaria a elaborar la liquidacion de costas ordenandas en el proceso de la referencia, de conformidad a lo establecido en el Art. 366 del C.G.P.

LIQUIDACION DE COSTAS

AGENCIAS EN DERECHO	\$	600.000,00
ARANCEL JUDICIAL		
NOTIFICACION		
POLIZA JUDICIAL		
HONORARIOS SEQUESTRE	\$	-
HONORARIOS CURADOR	\$	-
PUBLICACION		
CERTIFICADO CORREO		
TOTAL	\$	600.000,00

FIJACIÓN DE TRASLADO	20/05/2021
INICIA TRASLADO	21/05/2021
VENCE TRASLADO	25/05/2021

**LUIS HERNANDO TOVAR V
SECRETARIO**

Rama Judicial



*Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Bogotá D.C.
Carrera 10 No. 14 33 Piso 8°
Edificio Hernando Morales Molina*

PROCESO EJECUTIVO No. 2018-0122

Procede la Secretaria a elaborar la liquidacion de costas ordenadas en el proceso de la referencia, de conformidad a lo establecido en el Art. 366 del C.G.P.

LIQUIDACION DE COSTAS

AGENCIAS EN DERECHO	\$	470.500,00
ARANCEL JUDICIAL	\$	14.000,00
NOTIFICACION	\$	45.500,00
POLIZA JUDICIAL		
HONORARIOS SEQUESTRE	\$	-
HONORARIOS CURADOR	\$	-
PUBLICACION		
CERTIFICADO CORREO	\$	4.500,00
TOTAL	\$	534.500,00

FIJACIÓN DE TRASLADO	20/05/2021
INICIA TRASLADO	21/05/2021
VENCE TRASLADO	25/05/2021

**LUIS HERNANDO TOVAR V
SECRETARIO**



Rama Judicial Del Poder Público
JUZGADO VEINTITRÉS (23) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Bogotá D.C., 13 ENE. 2021

EJECUTIVO No. 110014003023201900741 00

Se deja constancia que el suscrito asume el conocimiento del presente asunto a partir once (11) de diciembre de dos mil veinte (2020).

Estando las presentes diligencias al Despacho para lo pertinente, en razón a que al interior del presente asunto no se advierten pruebas que practicar, se dará aplicación a las previsiones del numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, es decir, se proferirá sentencia anticipada, sin necesidad que las partes presenten alegatos de conclusión, para lo cual se ordena que, una vez ejecutoriada esta determinación, ingrese el proceso al Despacho y se fije en lista, según lo previsto en el inciso 2° del artículo 120 *ibidem*.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

GERMÁN GRISALES BOHÓRQUEZ
JUEZ

JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
DE BOGOTÁ D.C. - SECRETARÍA
Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación
en ESTADO N° 02 fijado hoy 14 ENE 2021
LUIS HERNANDO POYAR VALBUENA
Secretario

JFSB

República de Colombia
Rama Judicial



Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C.
Carrera 10 No. 14 33 Piso 8°
Edificio Hernando Morales Molina

**EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO VEINTITRES (23) CIVIL MUNICIPAL DE
ORALIDAD DE BOGOTA D.C.**

HACE CONSTAR QUE

PROCESO 2019 -0741

EL ASUNTO DE LA REFERENCIA, SE FIJAN EN LISTA POR EL TÉRMINO LEGAL DE TRES (03)
DIAS EN CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN EL ARTICULO 120, EN CONCORDANCIA
CON EL 110 DEL C.G.P. HOY 20/05/2021
SIENDO LAS 8:00 A.M.

The image shows a handwritten signature in blue ink on the left, and a circular official stamp on the right. The stamp contains the text 'REPÚBLICA DE COLOMBIA', 'RAMA JUDICIAL', 'SECRETARIA', and 'JUZGADO VEINTITRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.' around a central emblem.

LUIS HERNANDO TOVAR V.

SECRETARIO

Rama Judicial



Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Bogotá D.C.

Carrera 10 No. 14 33 Piso 8°

Edificio Hernando Morales Molina

PROCESO EJECUTIVO No. 2019-1088

Procede la Secretaria a elaborar la liquidacion de costas ordenadas en el proceso de la referencia, de conformidad a lo establecido en el Art. 366 del C.G.P.

LIQUIDACION DE COSTAS

AGENCIAS EN DERECHO	\$	3.460.607,00
ARANCEL JUDICIAL	\$	6.800,00
NOTIFICACION		
POLIZA JUDICIAL		
HONORARIOS SEQUESTRE	\$	-
HONORARIOS CURADOR	\$	-
PUBLICACION		
CERTIFICADO CORREO		
TOTAL	\$	3.467.407,00

FIJACIÓN DE TRASLADO	20/05/2021
INICIA TRASLADO	21/05/2021
VENCE TRASLADO	25/05/2021

LUIS HERNANDO TOVAR V
SECRETARIO

Señor
JUEZ 23 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
E. S. D.

RADICADO. 2019 - 01088
DEMANDANTE: B. B. V. A.
DEMANDADO: NIDIA CONSUELO RODRIGUEZ
ASUNTO: LIQUIDACIÓN CRÉDITO

WILLIAM ALBERTO MONTEALEGRE en calidad de apoderado judicial de la demandante en el proceso de la referencia, al Señor Juez de manera comedia allego la LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO, que arrojó un valor total de \$92'.755.863,35 M/cte. que se discrimina así:

CAPITAL \$69'.212.142.030 M/CTE
INT. MORATORIO \$23'.543.721,324 M/CTE
TOTAL \$92'.652.302,833 M/CTE

CORDIALMENTE;


WILLIAM ALBERTO MONTEALEGRE
C. C. NO. 19.421665 BOGOTÁ
T. P. NO. 75421 CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA

PAGARE No. 01589609875774

Mes		Número días	Vr. Pesos	Tasa de %	Sub total Año	Dias	Sub total en mora	No. Dias	Total
Desde	Hasta								
20/09/2019	30/09/2019	10	\$ 69.212.142,0300	26,55	18.375.823,7090	360	51.043,9547	10	\$ 510.439,547
1/10/2019	31/10/2019	31	\$ 69.212.142,0300	28,37	19.635.484,6939	360	54.543,0130	31	\$ 1.690.833,404
1/11/2019	30/11/2019	30	\$ 69.212.142,0300	26,55	18.375.823,7090	360	51.043,9547	30	\$ 1.531.318,642
1/12/2019	31/01/2020	31	\$ 69.212.142,0300	28,37	19.635.484,6939	360	54.543,0130	31	\$ 1.690.833,404
1/01/2020	31/01/2020	31	\$ 69.212.142,0300	28,16	19.490.139,1956	360	54.139,2755	31	\$ 1.678.317,542
1/02/2020	29/02/2020	29	\$ 69.212.142,0300	28,59	19.787.751,4064	360	54.965,9761	29	\$ 1.594.013,308
1/03/2020	31/03/2020	31	\$ 69.212.142,0300	28,43	19.677.011,9791	360	54.658,3666	31	\$ 1.694.409,365
1/04/2020	30/04/2020	30	\$ 69.212.142,0300	28,64	19.822.357,4774	360	55.062,1041	30	\$ 1.651.863,123
1/05/2020	31/05/2020	31	\$ 69.212.142,0300	27,29	18.887.993,5600	360	52.466,6488	31	\$ 1.626.466,112
1/06/2020	30/06/2020	30	\$ 69.212.142,0300	27,18	18.811.860,2038	360	52.255,1672	30	\$ 1.567.655,017
1/07/2020	31/07/2020	31	\$ 69.212.142,0300	27,18	18.811.860,2038	360	52.255,1672	31	\$ 1.619.910,184
1/08/2020	31/08/2020	31	\$ 69.212.142,0300	27,44	18.991.811,7730	360	52.755,0327	31	\$ 1.635.406,014
1/09/2020	30/09/2020	30	\$ 69.212.142,0300	27,44	18.991.811,7730	360	52.755,0327	30	\$ 1.582.650,981
1/10/2020	31/10/2020	31	\$ 69.212.142,0300	27,14	18.784.175,3469	360	52.178,2649	31	\$ 1.617.526,210
1/11/2020	30/11/2020	30	\$ 69.212.142,0300	26,76	18.521.169,2072	360	51.447,6922	30	\$ 1.543.430,767
1/12/2020	31/12/2020	31	\$ 69.212.142,0300	26,19	18.126.659,9977	360	50.351,8333	31	\$ 1.560.906,833
1/01/2021	15/01/2021	19	\$ 69.212.142,0300	25,98	17.981.314,4994	360	49.948,0958	19	\$ 949.013,821

CAPITAL \$ 69.212.142,03
 INT. MORATORIO \$ 23.543.721,32
 TOTAL \$ 92.755.863,35



LIQUIDACIÓN 2019-01088; BBVA VS NIDIA C. RODRIGUEZ

William Montealegre <clatalina86@gmail.com>

Vie 15/01/2021 3:07 PM

Para: Juzgado 23 Civil Municipal - Mec - Bogota - Bogota D.C. <cmpl23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; nmicro22@hotmail.com <nmicro22@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (46 KB)

LIQUIDACIÓN NIDIA20210115_14570696.pdf;

Señor(a) Juez

ADJUNTO LA LIQUIDACIÓN CRDITO

ATT---WILLIAM ALBERTO MONTEALEGRE
ABOGADO ACTOR

DATOS DE CONTACTO: AV. JIMÉNEZ 10-58 OFICINA 609 BOGOTÁ
TELÉFONO 342 23 20 Y CELULAR 313 247 74 97
CORREO ELECTRÓNICO: clatalina86@gmail.com

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial Del Poder Público

**EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO VEINTITRÉS (23) CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA D.C.**

HACE CONSTAR QUE:

PROCESO 2019 -1088

LA PRESENTE LIQUIDACIÓN DEL CREDITO, SE FIJA EN LISTA POR EL TÉRMINO LEGAL DE 3 DÍAS EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL ART. 446 DEL C.G.P. EN CONCORDANCIA CON EL 110 IBIDEM, HOY 21/05/2021, SIENDO LAS 8: A.M.

The image shows a handwritten signature in blue ink on the left and a circular official stamp on the right. The stamp contains the text 'REPÚBLICA DE COLOMBIA', 'RAMA JUDICIAL', 'SECRETARIA', and 'JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.' around a central emblem.

LUIS HERNANDO TOVAR V
SECRETARIO

Rama Judicial



*Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Bogotá D.C.
Carrera 10 No. 14 33 Piso 8°
Edificio Hernando Morales Molina*

PROCESO EJECUTIVO No. 2020-0108

Procede la Secretaria a elaborar la liquidacion de costas ordenadas en el proceso de la referencia, de conformidad a lo establecido en el Art. 366 del C.G.P.

LIQUIDACION DE COSTAS

AGENCIAS EN DERECHO	\$	2.806.595,00
ARANCEL JUDICIAL		
NOTIFICACION	\$	8.700,00
POLIZA JUDICIAL		
HONORARIOS SEQUESTRE	\$	-
HONORARIOS CURADOR	\$	-
PUBLICACION		
CERTIFICADO CORREO		
TOTAL	\$	2.815.295,00

FIJACIÓN DE TRASLADO	20/05/2021
INICIA TRASLADO	21/05/2021
VENCE TRASLADO	25/05/2021

**LUIS HERNANDO TOVAR V
SECRETARIO**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial Del Poder Público

**EL SUSCRITO SECRETARÍO DEL JUZGADO VEINTITRÉS (23) CIVIL
MUNICIPAL DE MENOR CUANTÍA DE BOGOTÁ D.C.**

HACE CONSTAR QUE:

PROCESO : 2020-0336

EL PRESENTE RECURSO DE REPOSICIÓN PRESENTADO EN TÉRMINO, SE FIJA EN LISTA POR EL TÉRMINO LEGAL DE 3 DÍAS EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL ART. 319. EN CONCORDANCIA CON EL 110 DEL C.G.P., HOY 21/05/2021 , SIENDO LAS 8: A.M.

The image shows a handwritten signature in blue ink on the left and a circular official stamp on the right. The stamp contains the text 'REPÚBLICA DE COLOMBIA', 'RAMA JUDICIAL', 'SECRETARÍA', and 'JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE MENOR CUANTÍA DE BOGOTÁ D.C.' around a central emblem.

**LUIS HERNANDO TOVAR V.
SECRETARIO**

SEÑOR
JUEZ 23 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

REF. PROCESO No. 2020-00336
RESTITUCION DE INVERSIONES GONGA S EN C EN LIQUIDACION
C/ JAVIER EDUARDO SAAVEDRA VILLALBA Y OTROS

JOSE ALBERTO CUERVO NIÑO, apoderado de la parte actora a usted con respeto me dirijo para manifestarle que interpongo RECURSO DE REPOSICIÓN contra el auto de Noviembre 26 de 2020, mediante el cual se admitió la demanda, providencia notificada en estado de Noviembre 27 de 2020

OBJETO DEL RECURSO

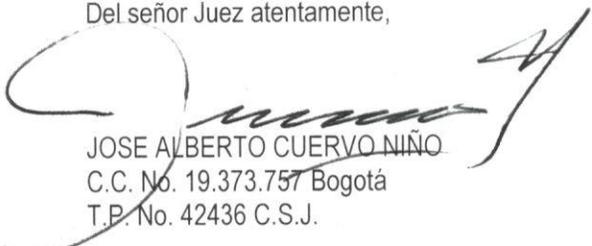
La REPOSICION tiene como fin se REVOQUE el auto del 26 de Noviembre por el cual se admitió la demanda, atendiendo que en este proceso ya se había admitido la demanda en auto del 22 de Septiembre de 2020, notificado en el estado de Septiembre 23 de 2020.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

- 1-. Dentro de este proceso por auto de fecha Septiembre 22 de 2020 se admitió la demanda y se ordenó correr traslado a los demandados. El auto fue notificado en el estado 032 de Septiembre 23 de 2020.
- 2-. En auto de Noviembre 26 de 2020, nuevamente se profirió auto admitiendo la demanda y ordenando correr traslado, providencia notificada en estado de Noviembre 27 de 2020.
- 3-. Conforme a lo anterior es procedente revocar el auto de Noviembre 26 que admitió la demanda porque ya se había tomado decisión en igual sentido.

Dejo de esta forma sustentado el recurso.

Del señor Juez atentamente,



JOSE ALBERTO CUERVO NIÑO
C.C. No. 19.373.757 Bogotá
T.P. No. 42436 C.S.J.

PROCESO No. 2020-00336

jose alberto cuervo niyffff1o <cuervojosea@yahoo.com>

Mié 2/12/2020 9:27 AM

Para: Juzgado 23 Civil Municipal - Mec - Bogota - Bogota D.C. <cmpl23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: javiersaavedravillalba@gmail.com <javiersaavedravillalba@gmail.com>; aparciniegas@gmail.com <aparciniegas@gmail.com>; nelson_1942@hotmail.com <nelson_1942@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (230 KB)

MEMORIAL REPOSICION.pdf;

Bogotá D.C., Diciembre 2 de 2020

Señor

Juez 23 Civil Municipal de Bogotá D.C.

E. S. D.

REF. PROCESO No. 2020-00336

RESTITUCION DE INVERSIONES GONGA S EN C EN LIQUIDACION
C/ JAVIER EDUARDO SAAVEDRA VILLALBA Y OTROS

JOSE ALBERTO CUERVO NIÑO, apoderado de la parte actora a usted con respeto me dirijo para manifestarle que en archivo PDF allego memorial con Recurso de Reposición.

Atentamente,

JOSE ALBERTO CUERVO NIÑO

C.C. No. 19.373.757 Bogotá

T.P. No. 42436 C.S.J.

Correo electrónico cuervojosea@yahoo.com

Celular. 3102428554

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial Del Poder Público

**EL SUSCRITO SECRETARÍO DEL JUZGADO VEINTITRÉS (23) CIVIL
MUNICIPAL DE MENOR CUANTÍA DE BOGOTÁ D.C.**

HACE CONSTAR QUE:

PROCESO : 2020-0858

EL PRESENTE RECURSO DE REPOSICIÓN PRESENTADO EN TÉRMINO, SE FIJA EN LISTA POR EL TÉRMINO LEGAL DE 3 DÍAS EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL ART. 319. EN CONCORDANCIA CON EL 110 DEL C.G.P., HOY 21/05/2021 , SIENDO LAS 8: A.M.

The image shows a handwritten signature in blue ink on the left and a circular official stamp on the right. The stamp contains the text 'REPÚBLICA DE COLOMBIA', 'RAMA JUDICIAL', 'SECRETARÍA', and 'JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE MENOR CUANTÍA DE BOGOTÁ D.C.' around a central emblem.

**LUIS HERNANDO TOVAR V.
SECRETARIO**

Doctor

GERMAN GRISALES BOHORQUEZ
JUEZ VEINTITRES (23) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
BOGOTA, D.C.

E.

S.

D.

REF. Proceso : Ejecutivo No. 11001400302320200085800
 Demandante: SOLUCIONES LEGALES PARA CONSTRUCTORES S.A.S.
 Demandado : PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.
 Asunto : **RECURSO REPOSICION CONTRA EL**
AUTO FECHADO 18 DE MARZO DE 2021 QUE
MANDAMIENTO DE PAGO.

JORGE ALIRIO ROA ROMERO, mayor de edad domiciliado, domiciliado en Bogotá, D.C., abogado titulado e inscrito y en ejercicio, con T.P. No. 46.615 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la C.C. No. 19'293.579 de Bogotá, correo electrónico abogadojorgealirioroa@hotmail.com, en ejercicio del poder legalmente otorgado por el señor **JUAN ANDRES RUIZ PEÑA**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., identificado con la C.C. No. 79'470.241 de Bogotá, D.C., actuando como representante legal de **GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, con NIT. 900.414.279-1, y domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., correo electrónico ggeneral@gestionactivos.com.co, sociedad administradora actualmente de **PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL**, con NIT. 830.010.367-1, y domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., correo electrónico conjuntopcb@parquecentralbavaria.com.co, teniendo en cuenta que el administrador es una persona jurídica, su representante legal actuará como representante legal de **PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL**, conforme a lo dispuesto en el Art. 51 PAR de la ley 675 de 2001, tal y como se acredita con el certificado de existencia y representación legal de la anterior persona jurídica, expedida por la ALCALDIA LOCAL DE SANTA FE, cuyo poder me permito adjuntar con el presente memorial, el cual acepto y en consecuencia manifiesto que encontrándome dentro del término legal interpongo recurso de **REPOSICION**, al tenor de lo dispuesto en los Arts. 318 y 319 del C.G.P., contra el auto de fecha **18 de marzo de 2021**, mediante el cual su digno despacho libró mandamiento de pago a favor de **SOLUCIONES LEGALES PARA CONSTRUCTORES S.A.S.**, y en contra de **PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL**, a fin de solicitar se sirva su señoría **REPONER** el auto impugnado en cumplimiento a la prosperidad contenida en el Art. 430 del C.G.P., en armonía y concordancia con la ley 1231 de 2008 y el Decreto Reglamentario 3327 del 3 de septiembre de 2009, demás normas que rigen la materia objeto de la presente litis.

Para tal efecto procedo a **SUSTENTAR** dicho recurso en los siguientes términos:

HECHOS:

1º. Se suscribió un contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal entre PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, con NIT. 830.010.367-1, y la sociedad P & S VALCAS S.A. – GRUPO VALCAS S.A., NIT. 830.114.068-1, con vigencia del 1º de septiembre de 2015, hasta el 31 de agosto de 2016.

2º. PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, es un conjunto de uso mixto, dado que está compuesto por vivienda, oficinas y locales comerciales, tal como se desprende del aparte de reglamento de propiedad horizontal que se aporta como prueba documental.

3º. De conformidad con la ley 675 de 2001 – Art. 53, los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto integrados por más de 30 bienes privados, excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un CONSEJO DE ADMINISTRACION obligatoriamente.

En el caso de la parte demandada, efectivamente tiene más de 1.500 unidades privadas, razón por la cual cuenta desde su creación con CONSEJO DE ADMINISTRACION.

De acuerdo al Art. 50 de la ley 675 de 2001, corresponde designar a un administrador, sea persona natural o jurídica, en este último caso, el representante de la persona jurídica hará las veces de representante legal del edificio o conjunto que administre y su designación corresponde siempre al CONSEJO DE ADMINISTRACION cuando exista en la copropiedad horizontal dicho órgano de control y administración.

4º. En el caso presente, existe el CONSEJO DE ADMINISTRACION DE PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., como órgano de administración y control, y por consiguiente es a quien le corresponde la designación de la administración, en quien recae la representación legal, conforme al Art. 50 de la ley 675 de 2001.

5º. En asamblea general ordinaria de PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, en segunda convocatoria desarrollada el día 24 y 25 de junio de 2015, se aprobó la terminación del contrato de prestación de servicios administración de propiedad horizontal que vinculaba a la sociedad SEPHORIZ LTDA., representada por la señora ELIZABETH RODRIGUEZ NUÑEZ, con la demandada, y removió los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACION que se encontraban ejerciendo dichas funciones para la fecha antes mencionada.

Así mismo la asamblea dispuso elegir una comisión para entrar a preseleccionar la nueva administración de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., convocando para decidir su elección el día 15 de agosto de 2015, en primera convocatoria, y en segunda para el día 20 del mismo mes y año a las 8:00 p.m.

6º. Ante la inexistencia de CONSEJO DE ADMINISTRACION DE PARQUE CENTRAL BAVARIA, la asamblea general ordinaria de copropiedad en sesión de segunda convocatoria llevada a cabo el 20 de agosto de 2015, eligió la nueva administración recayendo en la sociedad P&S VALCAS SOCIEDAD ANONIMA – GRUPO VALCAS S.A., con Nit. 830.114.068-1, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., con sus oficinas ubicadas en la transversal 25 No. 53B-41, representada legalmente por su gerente general Dr. BENJAMIN CUADRADO OROZCO, identificado con la C.C. 19.183.873.

7º. Para la firma del contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal, actuó como contratante PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, NIT. 830.010.367-1, conjunto de uso mixto, teniendo en cuenta que la asamblea general de propietarios con fundamento en el Art. 53 de la ley 675 de 2001, al no existir el CONSEJO DE ADMINISTRACION, por cuanto había sido removido, y aún no se había elegido nuevo consejo, el administrador fue designado por la asamblea y la señora presidenta de la misma VICTORIA EUGENIA GOMEZ, y la sociedad P&S VALCAS SOCIEDAD ANONIMA – GRUPO VALCAS S.A., NIT. 830.114.068-1, representada por el Dr. BENJAMIN CUADRADO OROZCO, firmaron el contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal por el término del 1º de septiembre de 2015 hasta el 31 de agosto de 2016.

8º. En el mes de marzo de 2016, se adelantó la asamblea general ordinaria de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., de que trata el Art. 39 de la ley 675 de 2001, eligiendo el CONSEJO DE ADMINISTRACION, dado que como se ha dicha, por tratarse de un conjunto mixto y con más de 30 unidades privadas es obligatoria su existencia.

9º. La copropiedad demandada PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., por conducto del CONSEJO DE ADMINISTRACION, consideró efectuar una transacción con la sociedad administradora P&S VALCAS SOCIEDAD ANONIMA – GRUPO VALCAS S.A., representada por el Dr. BENJAMIN CUADRADO OROZCO, fue así, como las partes se pusieron de acuerdo, conllevando a que se celebrara un nuevo contrato entre las mismas partes, con algunas modificaciones del clausulado del contrato anteriormente referido, por el período comprendido del 1º de julio de 2016 al 30 de junio de 2017.

En esta oportunidad lo firmó el presidente del CONSEJO DE ADMINISTRACION DE PARQUE CENTRAL BAVARIA en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 50 parágrafo 1º de la ley 675 de 2001.

10. Antes de vencerse el contrato mencionado en el numeral anterior, el CONSEJO DE ADMINISTRACION DE PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., en sesión extraordinaria del 13 de junio de 2017, contenida en el acta No. 026, punto 4 del orden del día, aprobó por unanimidad de los miembros del consejo de administración, elegir como administrador de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., para el

periodo 1º de julio de 2017 al 30 de abril de 2018 a la sociedad que venía desempeñando dicho cargo, P&S VALCAS SOCIEDAD ANONIMA – GRUPO VALCAS S.A. El original reposa en el libro de actas de asambleas de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., en la carrera 13 A No. 28-38 de esta ciudad.

Para esa fecha, se había rotado la presidencia del CONSEJO DE ADMINISTRACION y actuaba como tal la Dra. MARIA ISABEL PEREZ PIÑEROS, a quien se le ordenó elaborar “otro sí”, manteniéndose en su integridad el contrato que venía rigiendo entre las partes suscrito con fecha 9 de julio de 2006, el cual me permito allegar junto con el acta No. 026 de fecha 13 de junio de 2017 con el objeto de ilustrar y tenerse como parte integral del presente recurso de reposición. Cuyo original de dicho contrato, presumo que se encuentra en poder y posesión de la sociedad P&S VALCAS SOCIEDAD ANONIMA – GRUPO VALCAS S.A., ubicada en la transversal 25 No. 53B-41 de Bogotá.

11. Para el año 2018, tal como se acordó por el CONSEJO DE ADMINISTRACION DE PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., anualmente se rotaba la presidencia de dicho órgano de administración y control una vez se lleve a cabo la correspondiente asamblea general ordinaria de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., dispuesta en el Art. 39 de la ley 675 de 2001, recayendo dicha elección en el señor arquitecto OSCAR IVAN MAYA HOYOS, con C.C. 9.855.317.

Así mismo el CONSEJO DE ADMINISTRACION pluricitado dispuso el cambio de la sociedad P&S VALCAS SOCIEDAD ANONIMA – GRUPO VALCAS S.A. administradora de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., habiendo sido reemplazada por la sociedad GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S., con NIT. 900.414.279-1, con la cual se celebró el respectivo contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal, por el período comprendido entre el 1º de mayo de 2018 y el 30 de abril de 2019. El original se encuentra en la oficina de la administración de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., en la carrera 13 A No. 28-38 de esta ciudad.

Cuyo contrato me permito adjuntar como ilustración y parte integral de la sustentación del recurso de reposición y para esos mismos fines se allega la certificación de existencia y representación de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., con la cual se acredita que la representación de la demandada coincide con el contrato aludido y el período de representación legal por parte del señor representante legal de dicha sociedad JUAN ANDRES RUIZ PEÑA, con C.C.79.470.241, y como representante suplente la señora DUGNIA ELOISA ACOSTA BOHORQUEZ, con C.C. 52.424.538, por el período del 01 de mayo de 2018 al 30 de abril de 2019.

12. Por las razones anteriores, se le comunicó oportunamente a la sociedad administradora P&S VALCAS SOCIEDAD ANONIMA – GRUPO VALCAS S.A., representado en su momento por el señor MARCO ANTONIO MARTINEZ CORDOBA, como gerente general y representante

legal principal y el Dr. BENJAMIN CUADRADO OROZCO, como representante legal suplente, dieron respuesta a la comunicación de la señora presidenta del CONSEJO DE ADMINISTRACION DE PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., Dra. MARIA ISABEL PEREZ PIÑEROS, quien fungía para la fecha del mes de marzo de 2018 como presidenta, según comunicación del 09 de marzo de 2018, suscrita por dichos representantes legales de la sociedad administradora P&S VALCAS SOCIEDAD ANONIMA – GRUPO VALCAS S.A., en dos folios tal como aparece, la cual me permito adjuntar como ilustración y para que se tenga como parte integral de la sustentación del presente recurso, en la cual señalaron que procederían a hacer la entrega de la administración de conformidad con las cláusulas del contrato firmado el 9 de julio de 2016 y la misma la realizarían a partir del 23 de abril de 2018 a la empresa o personas que se les indicara por escrito. Cuyo original de dicho contrato, presumo que se encuentra en poder y posesión de la sociedad P&S VALCAS SOCIEDAD ANONIMA – GRUPO VALCAS S.A., ubicada en la transversal 25 No. 53B-41 de Bogotá.

13. La entrega o empalme de la administración de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., está prevista en el contrato de prestación de servicios que mencionan en la comunicación señalada en el hecho anterior, con base en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal – Art. 95, para tal efecto adjunto parcialmente copias del reglamento aludido contenido en la escritura pública 2820 del 26 de diciembre de 2002 de la notaría 7ª del Círculo Notarial de Bogotá, D.C., y se podrá verificar en el reverso de la página 91 la norma mencionada, entre otras. Se allega para tenerse como parte integral de la sustentación del presente recurso de reposición, atendiendo que hoy día cuando se trata de un documento muy voluminoso se ha previsto plena validez de la parte que se aporte, además señala el art. 249 del C.G.P., que cuando una parte presente copia parcial de un documento, las demás podrán adicionarlo con lo que estimen conducente. Cuyo original de la escritura pública reposa en el protocolo de la notaría 7ª del Círculo Notarial de Bogotá, D.C.

14. La parte demandada dio respuesta a la sociedad P&S VALCAS SOCIEDAD ANONIMA – GRUPO VALCAS S.A., de fecha 24 de abril de 2018, mediante la cual se advirtió sobre la fecha de entrega y empalme que les fue comunicada el 11 de abril de 2018 y que era en los términos previstos en el Art. 95 del Reglamento de propiedad horizontal de la hoy demandada.

15. Jamás se suscribió entre la sociedad P&S VALCAS SOCIEDAD ANONIMA – GRUPO VALCAS S.A. y la hoy demandada contrato para los efectos de generarse pago alguno con ocasión de los días que como administradora saliente pudiese cobrar, razón por la cual no hay un objeto o causa lícita en la creación de la factura que se ha aportado a la demanda como título valor.

16. De otra parte, hasta la fecha 9 de abril de 2021, no se ha cumplido por parte de la sociedad P&S VALCAS SOCIEDAD ANONIMA

- GRUPO VALCAS S.A., con la rendición de cuentas en los términos pactados en el contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal, con base en el Art. 95 del reglamento de propiedad horizontal de la hoy demandada, por ende no cuenta con el paz y salvo expedido por la asamblea general de propietarios y/o por el CONSEJO DE ADMINISTRACION DE PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.

17. De acuerdo a lo sucedido de no rendir las cuentas como se pactó en el contrato que vinculó a la hoy demandada y a la sociedad P&S VALCAS SOCIEDAD ANONIMA - GRUPO VALCAS S.A., no se ha cumplido con la entrega en legal forma, y mal podría decirse que la hoy demandada tendría que pagar todo el tiempo transcurrido desde el 1º de mayo de 2018 hasta el día que lo considere la sociedad mencionada.

18. Sin estar vigente ningún contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal, la sociedad **P & S VALCAS S.A. - GRUPO VALCAS S.A.**, expidió la factura de venta No. PS26168 de fecha 4 de mayo de 2018, con cargo al "MANDANTE" PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., por concepto de "Servicios Profesionales de Administración por Entrega PCB", por la suma de \$22.400.481, por el período de tiempo comprendido entre el 1º de mayo al 8 de mayo de 2018.

19. La factura en mención tiene un sello de recibido por la administración PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., de fecha 4 de mayo de 2018 hora 2:45 p.m., con el nombre de JUAN ANDRES RUIZ P., y que el "Recibo de este documento no implica aceptación por parte del destinatario".

Con fundamento en los anteriores hechos me permito exponer para que se tenga como sustento además lo siguiente...

FUNDAMENTOS FACTICOS y JURIDICOS QUE CONLLEVARAN A LA REVOCATORIA DEL AUTO IMPUGNADO:

1º. El Art. 422 del C.G.P., en relación al título ejecutivo señala:

"Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y que constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el Art. 184".

Conforme al Art. 430 inciso 2º del C.G.P., los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. (el subrayado es un llamado mío).

Señor juez, para el suscrito abogado no hay desconocimiento en cuanto a que el Art. 619 del C. de Co., define los títulos valores, como los “documentos necesarios para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ellos se incorpora. Pueden ser de contenido, crediticio, corporativos o de participación, y de tradición o representativos de mercancías”.

A partir de esa definición legal, la doctrina mercantil ha establecido que los elementos o características esenciales de los títulos valores son la incorporación, la literalidad, la legitimación y la autonomía.

Para el presente caso, tengo que señalar que el título soporte de la ejecución que nos ocupa, no cumple los requisitos establecidos en la norma precitada, por varias razones, veamos:

- a) Sobre las menciones y requisitos que todo título valor debe contener, establece **el Art. 620 del C. de Co.**

“Los documentos y los actos a que se refiere este título solo producirán los efectos en él previstos cuando contenga las menciones y llenen los requisitos que la ley señala, salvo que ella los presuma. (el subrayado es un llamado mío).

“La omisión de tales menciones y requisitos no afecta el negocio jurídico que dio al documento o al acto”.

- b) En cuanto a los requisitos comunes de los títulos valores, **dispone el Art. 621 del C. de Co:**

“Además de los dispuesto para cada título valor en particular, los títulos valores deberán llenar los requisitos siguientes:

1. La mención del derecho que en el título se incorpora, y
2. **La firma de quien lo crea...**” (negrilla fuera de texto)

De lo anterior se infiere con claridad meridiana, que si el título valor, en este caso factura de venta, carece de la firma de quien lo crea, no produce los efectos en él previstos, por no contener este requisito esencial.

Por su parte en concordancia con el Art. 621 del C. de Co., sobre el contenido de la factura cambiaria de compraventa, dispone **el Art. 774 Ibidem – modificado por la ley 1231 de 2008 – Art. 3º:**

“La factura deberá reunir, **además de los requisitos señalados en los artículos 621 del presente código y 617 del Estatuto Tributario Nacional o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, los siguientes:**

1. La fecha de vencimiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 673. En ausencia de mención expresa en la factura de la fecha de vencimiento, se entenderá que debe ser pagada dentro de los treinta días calendario siguientes a la emisión.
2. La fecha de recibo de la factura, con indicaciones del nombre, o identificación o firma de quien sea el encargado de recibirla según lo establecido en la presente ley.
3. El emisor vendedor o prestador del servicio, deberá dejar constancia en el original de la factura, del estado de pago del precio o remuneración y las condiciones del pago si fuere el caso. A la misma obligación están sujetos los terceros a quienes se haya transferido la factura. (el subrayado es un llamado mío).
4. No tendrá el carácter de título valor la factura que no cumpla con la totalidad de los requisitos legales señalados en el presente artículo. Sin embargo, la omisión de cualquiera de estos requisitos, no afectará la validez del negocio jurídico que dio origen a la factura.

En todo caso, todo comprador o beneficiario del servicio tiene derecho a exigir del vendedor o prestador del servicio la formación y entrega de una factura que corresponda al negocio causal con indicación del precio y de su pago total o de la parte que hubiere sido cancelada.

La omisión de requisitos adicionales que establezcan normas distintas a las señaladas en el presente artículo, no afectará la calidad de título valor de las facturas”.

Entrando en materia, señor juez, es evidente que la factura de venta objeto de recaudo ejecutivo carece de la firma de quien la crea o del emisor, por ende, no tiene el carácter de título valor, porque no cumple con la totalidad de los requisitos legales señalados en el Art. 3º de la ley 1231 de 2008 – que modificó el Art. 774, en concordancia con el Art. 621 del C. de Co, reglamentada la ley 1231 de 2008 por Decreto 3327 de 2009, que establece en el Art. 2º que toda factura de venta de bienes o de prestación de servicios es título valor, siempre y cuando se incorporen la totalidad de los requisitos señalados en el Art. 3º de la ley 1231 de 2008.

Así mismo se señala en el Art. 1º del Decreto 3327 de 2009, que de conformidad con el Art. 1º de la ley 1231 de 2008, no podrá librarse factura alguna que no corresponda a bienes entregados real y materialmente o a servicios efectivamente prestados en virtud de un contrato verbal o escrito.

Señor juez, como podrá apreciarse además de lo ya dicho, la presunta factura que se aporta como soporte de la acción ejecutiva de la referencia en cumplimiento al Decreto 3327 de 2009 artículos 1º y 2º, no puede tenerse como un título valor y más cuando no existe un contrato ni verbal ni por escrito, por el contrato con el presente recurso

aporto la comunicación suscrita por los representantes legales de fecha 09 de marzo de 2018 de la sociedad endosante – GRUPO VALCAS S.A., en donde precisamente ofrecen que para efectos de la entrega o empalme con la nueva empresa administradora de la hoy demandada, se sujetarán a lo dicho y pactado en la CLAUSULA SEXTA del contrato firmado el 9 de julio de 2016 y que hoy se tiene expresamente previsto para el contrato que vence el 30 de abril de 2018.

Señor juez, es apenas una obligación legal que le correspondía a dicha sociedad efectuar conforme al contrato de prestación de servicios que se adjunta y menciona en el acápite de hechos.

La **"firma del creador"**, es una exigencia legal cuya satisfacción se puede establecer no solamente del hecho de que en el título mismo, se encuentre plasmada la rúbrica autógrafa del creador, lo que no ocurre en el caso sometido a su consideración señor juez, teniendo en cuenta la ausencia de firma física, clara y expresa del emisor, lo cual desvirtúa por sí sola la condición de título valor de la factura objeto de recaudo ejecutivo.

Por haberse omitido fundamentalmente el mencionado requisito, que afecta la exigibilidad del título y al mismo tiempo afecta el mandamiento de pago librado contra mi mandante, el cual debe ser revocado.

Esta circunstancia fáctica no se encuentra satisfecha con el simple sello de la empresa emisora del título, como presunta creadora de la factura objeto del cobro, el cual se encuentra en ella, y por lo tanto no puede tenerse como firma del creador o emisor, y no le da autenticidad a este acto, pues el sello no reemplaza el requisito legal establecido en cuanto a la firma del creador o emisor.

La Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, con ponencia de la Dra. MARGARITA CABELLO BLANCO, en decisión de fecha 30 de noviembre de 2017, proferida dentro del radicado No. 11001-02-03-000-2017-02695-00, sobre la ausencia de la firma del creador de los instrumentos objeto de recaudo, y aplicable al caso concreto señaló:

"Así las cosas, de conformidad al precepto 774 del C. de Co., en armonía con su par 621-2º Eiusdem, surge que los documentos arrimados para soportar el cobro adolecen de la "firma del creador", lo cual de inmediato depara que como "la ausencia de la firma del creador de los instrumentos objeto de recaudo", entendida esta como "un acto personal, sin que pueda tenerse como tal el símbolo y mero membrete que aparece" en los documentos aportados ni tampoco la rubrica a título de "recibido" del "receptor o uno de sus dependientes", comporta que los mismos "no pueden ser tenidos como títulos ejecutivos", lo propio así habrá de declararse, siendo, que, valga decirlo, lo anunciado "no afecta el negocio causal y para eso sí son útiles todos los documentos

anexos y que intentaron soportar tales documentos". (negrilla fuera de texto).

"Esto es, que respecto a los requisitos exigidos por la ley mercantil para establecer que determinado documento es, en virtud al cumplimiento de los mismos, un título valor, ha de verse que estos se dividen en generales o comunes no suplidos por ley – positivados en el artículo 621 del Código de comercio -, y en particulares o especiales para cada caso concreto, mismos que para las facturas cambiarias de compraventa se establece en el canon 774 Ibidem, siendo que aquellos se traducen en la obligación de que la documental presentada cuente con, entre otras cosas, la firma de su creador, memorada rúbrica esta que hace derivar la eficacia de la obligación cambiaria según lo enseña la regla 625 ejusdem, y dado que tal no obra en ninguno de los documentos aportados para sustentar el pretense cobro, es que, a la luz de dicho aserto, no había lugar a continuar con el recaudo deprecado en el sub examine, máxime cuando los **"membretes preimpresos en las facturas no se pueden tener como firmas", razón por la que con base en ello infirmóse la sentencia estimatoria de primer grado, hermenéutica respetable que no puede ser alterada por esta vía, todo lo cual no merece reproche desde la óptica iusfundamental para que deba proceder la inaplazable intervención del juez de amparo".** (negrilla fuera de texto).

2º. Según el Art. 772 del C. de Co, modificado por el Art.- 1º de la Ley 1231 de 2008, la factura es un título valor que el vendedor o prestador del servicio libra y entrega al comprador o beneficiario de la prestación, documento que, en todo caso, no podrá ser emitido si no corresponde a bienes entregados real y materialmente o a servicios efectivamente prestados en virtud de un contrato verbal o escrito.

Para su expedición, señala la norma en cita, **"el acreedor deberá emitir un original y dos copias del instrumento"**, el cual, además, solo será negociable por endoso, siempre que cuente con la firma del emisor y del obligado.

Teniendo en cuenta que el Decreto 806 de junio 4 de 2020, reguló temporalmente el uso de las TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION Y LA COMUNICACIÓN, conocidas como las TICs, para efectos del litigio virtual en cualquier actuación judicial respecto al otorgamiento y contenido de poderes, presentación de la demanda y "sus anexos en forma de mensaje de datos", remitidos a los correos electrónicos que se dispongan para el reparto, etc., no se modificaron o reformaron los artículos 246, 422 y 430 del C.G.P., en relación a la **salvedad de la necesaria presentación del original o de una determinada copia**, ni al requisito de anexar a las demandas ejecutivas los "documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él" o la facultad del juez de librar mandamiento una vez "presentada la demanda acompañada de **documento que preste mérito ejecutivo**" en donde conste la obligación perseguida, ni se

modificaron o derogaron los artículos 619, 624 y 625 del C. de Co., en relación al principio de incorporación en los títulos valores, ni el de legitimación que implica su exhibición al obligado, requisitos que no son meras formalidades innecesarias.

Además, la Honorable Corte Constitucional al examinar la constitucionalidad de la ley 527 de 1999, pese a conocerse como la ley de comercio internacional, la consideró "que no restringe a las operaciones comerciales sino que hace referencia en forma genérica al acceso y uso de los mensajes de datos, lo que obliga a una comprensión sistemática de sus disposiciones con el conjunto de normas que se refieren a este tema dentro de nuestro ordenamiento jurídico", señaló que los mensajes de datos tienen unos requisitos para reconocer su validez y cumplir con los presupuestos necesarios para una actuación judicial; de allí que el mensaje de datos contentivo de una imagen escaneada de un título ejecutivo o un título valor, como en el presente caso, tampoco cumple con los requisitos de autenticidad que exige el Art. 244 del C.G.P., en cuanto no existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado y firmado, ni lo cobija la presunción que la misma norma establece para los **"documentos que reúnan los requisitos para ser título ejecutivo"**, en cuanto no existe confiabilidad de la forma como se ha generado ni la integridad de la información, ni la posibilidad de establecer que el "iniciador" del envío del mensaje de datos contentivo del título ejecutivo sea el demandado, o que el mensaje de datos haya sido modificado – Art. 2, 10 y 11 de la ley 527 de 1999.

Así mismo, la improvisación de la que es objeto la Rama Judicial por el incumplimiento del Consejo Superior de la Judicatura en dotarla de condiciones técnicas de los procesos y herramientas de gestión de la actividad jurisdiccional por medio de las TICs que permitan "formar y gestionar expedientes digitales y el litigio en línea" – Art. 103 del C.G.P. - ; no puede poner en riesgo el patrimonio de cualquier deudor al exponerlo innecesariamente a múltiples demandas de considerarse judicialmente que un mensaje de datos contentivo de una imagen escaneada de un título ejecutivo o de un título valor, pueda considerarse como el documento que exigen los artículos 422 y 430 del C.G.P., para librar el mandamiento correspondiente. Además recuérdese que dichas normas no las cobija el Decreto 806 de junio 4 de 2020.

En el caso sometido a su consideración señor juez, como quiera que la demanda se fundamenta en un mensaje de datos o documento electrónico que no es original sino la reproducción de una factura impresa del que no puede predicarse la presunción de que trata el Art. 244 del C.G.P., ni omitirse la salvedad del Art. 246 Ibidem y que para la verificación de la exactitud de los anexos se requiere el original como lo prevé el inciso 3º del Art. 89 del C.G.P., por una parte, y, por la otra, el deber de las partes y sus apoderados de conservar bajo su custodia las pruebas y la información contenida en los mensajes de datos para exhibirlas cuando el juez lo requiera (Art. 78 numeral 12 C.G.P.), y que

no obstante haber anunciado en la demanda haber aportado el original de la factura, lo cual no es cierto, sin haber manifestado dónde y/o en poder de quién se encuentra dicho original, conforme lo exige el Art. 245 del C.G.P., debe revocarse el mandamiento de pago.

3º. Ahora bien, también brilla por su ausencia el original del contrato escrito de prestación de servicios de administración entre la sociedad P&S VALCAS S.A. y PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual debe corresponder a "servicios efectivamente prestados", y vigente para la época en que se expidió la mencionada factura, esto es el 4 de mayo de 2018, no sobra decir que el respectivo contrato su vigencia venció el 30 de abril de 2018, hecho reconocido en la comunicación del 09 de marzo de 2018.

En los anteriores términos queda debidamente sustentado el recurso de reposición conforme me propuse al inicio del presente memorial.

NOTIFICACIONES:

1. La parte demandante: En la dirección indicada en la demanda.
2. **LA DEMANDADA:** COPROPIEDAD PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., y el representante legal en la Carrera 13 A No. 28-38 de la ciudad de Bogotá, D.C., correo electrónico conjuntopcb@parquecentralbavaria.com.co.
3. La sociedad **GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, y su representante legal – Administradora de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.: En la carrera 19 No. 114-09 oficina 404 de la ciudad Bogotá, correo electrónico para notificaciones judiciales ggeneral@gestionactivos.com.co.
4. El suscrito abogado recibirá notificaciones en la calle 28 No. 13 A- 24 oficina 501 de la ciudad de Bogotá, D.C., correo electrónico abogadojorgealirioroa@hotmail.com, celular 3102487521.

Cordialmente.

JORGE ALIRIO ROA ROMERO
C.C. No. 19'293.579 de Bogotá
T.P. No. 46.615 del C.S.J.

Señor

JUEZ VEINTITRES (23) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.

E.

S.

D.

REF. Proceso : Ejecutivo No. 11001400302320200085800
 Demandante: SOLUCIONES LEGALES PARA CONSTRUCTORES S.A.S.
 Demandado : PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.

JUAN ANDRES RUIZ PEÑA, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., identificado con la C.C. No. 79'470.241 de Bogotá, D.C., actuando como representante legal de **GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, con NIT. 900.414.279-1, y domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., ggeneral@gestionactivos.com.co, sociedad administradora de **PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL**, con NIT. 830.010.367-1, y domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., correo electrónico conjuntopcb@parquecentralbavaria.com.co, teniendo en cuenta que el administrador es una persona jurídica, el suscrito actúa en consecuencia como representante legal de **PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.**, conforme a lo dispuesto en el Art. 51 PAR de la ley 675 de 2001, y en su nombre le confiero poder especial, amplio y suficiente al Dr. **JORGE ALIRIO ROA ROMERO**, abogado titulado e inscrito con T.P. No. 46.615 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la C.C. No. 19'293.579 de Bogotá, correo electrónico abogadojorgealirioroa@hotmail.com, para que se sirva representar a **PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.**, como su apoderado judicial dentro del proceso de la referencia.

El Dr. **ROA ROMERO**, queda ampliamente facultado para recibir, conciliar, transigir, sustituir, reasumir, tachar de falso cualquier documento si a ello hubiere lugar, y en fin cuanta diligencia requiera en procura de los derechos de dicha persona jurídica, incluida las facultades de que trata el Art. 77 del C.G.P., y que no se diga que carece de alguna facultad.

Sírvase reconocerle personería al Dr. ROA ROMERO, en los términos y para los fines del presente poder.

Cordialmente.



JUAN ANDRÉS RUIZ PEÑA

C.C. No. 79'470.241 de Bogotá

Representante Legal de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.

ACEPTO PODER:



JORGE ALIRIO ROA ROMERO

C.C. No. 19'293.579 de Bogotá

T.P. No. 46.615 del C.S.J.

NOTARIA VEINTITRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.
DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL

Ante la Notaria 23 del circulo de Bogotá, se PRESENTO
RUIZ PEÑA JUAN ANDRES

Identificado con: C.C. 79470241
Tarjeta Profesional

Quien declara que la firma que aparece en este documento es la suya y que el contenido del mismo es cierto en todas sus partes en fé de lo cual se firma esta diligencia.

El 06/04/2021 cesca1sqa2as1a1q



ANA DIAZ GRANADOS
BONIVENTO NOTARIA
ENCARGADA

Juan A. Ruiz P



NOTARIA VEINTITRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

CERTIFICACION HUELLA

El 06/04/2021

El Suscrito Notario 23 del Circulo de Bogotá, certifica que la huella dactilar que aqui aparece fue impresa por:

RUIZ PEÑA JUAN ANDRES

Identificado con: C.C. 79470241



d3wdqwx1qcqwxqx1

ANA DIAZ GRANADOS
BONIVENTO NOTARIA
ENCARGADA





Radicado No. 20195330188761

Fecha: 03/12/2019



ALCALDIA LOCAL DE SANTA FE
DESPACHO ALCALDE LOCAL

Bogotá D.C.,
**EL SUSCRITO ALCALDE LOCAL DE SANTA FE
HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal No. AUTO del 13 de Octubre de 1995, fue inscrita por la Alcaldía Local de SANTA FE, la Personería Jurídica para el(la) PARQUE CENTRAL BAVARIA - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CARRERA 13 A # 28 - 38 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 2820 del 26 de Diciembre de 2002, corrida ante la Notaría 7 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 050-1347248.

Que mediante acta de Consejo de Administración del 23 de Mayo de 2019 se eligió a:
GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S A S identificado(a) con Matrícula No. 02066050, cuyo Representante Legal es DUGNIA ELOISA ACOSTA BOHORQUEZ con CÉDULA DE CIUDADANIA 52424538, quien actuará como Representante Legal-Suplente durante el periodo del 01 de Mayo de 2019 al 30 de Abril de 2021.

GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S A S identificado(a) con Matrícula No. 02066050, cuyo Representante Legal es JUAN ANDRES RUIZ PEÑA con CÉDULA DE CIUDADANIA 79470241, quien actuará como Administrador y Representante Legal durante el periodo del 01 de Mayo de 2019 al 30 de Abril de 2021.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

Observación: Mediante Acta No. 001 del 27 abril de 2019, se eligió a la Empresa Gálvez y Garrido, Grupo Gerencial S.A.S., NIT. 900650848-1, quien designo como Revisor Fiscal Principal al señor SERGIO FERREIRA VARGAS, cédula numero 91.242.124 T.P. 82302-T., y Revisor Fiscal Suplente al señor LUIS FERNANDO GALVEZ MORENO, cédula numero 93.376.233 T.P. 62993-T. por el periodo 2019-2021

DAIRO ALIRIO GIRALDO CASTAÑO
ALCALDE LOCAL DE SANTA FE

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 20195330188761



06/04/2021 10:07 AM

CL. 21 No. 5 - 74 Piso 3. Tel: 3821659/62/65 Email:

CERTIFICADO



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

FECHA: 2021/04/06

HORA: 09:26:13

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 16isdmg481

OPERACION: AA21624609

PAGINA: 1

ESTE CERTIFICADO FUÉ GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON TOTAL VALIDEZ JURÍDICA, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY 527 DE 1999

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

Recuerde que este certificado lo puede adquirir desde su casa u oficina de forma fácil, rápida y segura en www.ccb.org.co

Para su seguridad debe verificar la validez y autenticidad de este certificado sin costo alguno de forma fácil, rápida y segura en www.ccb.org.co/certificadoselectronicos

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S A S

N.I.T. : 900.414.279-1 Administración : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN

DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02066050 DEL 15 DE FEBRERO DE 2011

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :26 DE MARZO DE 2021

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2021

*** CONTINUA ***

Validez desconocida
Constanza
del Pajar
Puentes
Trujillo

CERTIFICADO



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

FECHA: 2021/04/06

HORA: 09:26:13

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 16isdmg481

OPERACION: AA21624609

PAGINA: 2

ESTE CERTIFICADO FUÉ GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON TOTAL VALIDEZ JURÍDICA, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY 527 DE 1999

ACTIVO TOTAL : 806,436,394

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : AK 19 NO. 114 09 OF 404

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : ggeneral@gestionactivos.com.co

DIRECCION COMERCIAL : AK 19 NO. 114 09 OF 404

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL COMERCIAL : ggeneral@gestionactivos.com.co

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ASAMBLEA CONSTITUTIVA DEL 31 DE ENERO DE 2011, INSCRITA EL 15 DE FEBRERO DE 2011 BAJO EL NUMERO 01453284 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S A S.

CERTIFICA:

REFORMAS:

DOCUMENTO NO.	FECHA	ORIGEN	FECHA	NO. INSC.
001	2011/06/28	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2011/07/13	01495465

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TENDRÁ POR OBJETO (I) LA INVERSIÓN EN TODO TIPO DE SOCIEDADES QUE ADMINISTREN PORTAFOLIO DE INMUEBLES, EJECUTEN PROYECTOS INMOBILIARIOS O SE RELACIONEN CON EL SECTOR INMOBILIARIO, (II) LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES, INSTALACIONES Y PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS Y LA EJECUCIÓN DE TODO TIPO DE ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA ESTRUCTURACIÓN, EJECUCIÓN, DIRECCIÓN, PROMOCIÓN, DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS O QUE SE RELACIONEN CON EL SECTOR INMOBILIARIO, (III) LA GERENCIA DE TODO TIPO DE PORTAFOLIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS, (IV) LA ADMINISTRACIÓN Y LA PRESTACIÓN DE OTRO TIPO DE SERVICIOS RELACIONADOS CON OTROS ACTIVOS DIFERENTES A LOS

*** CONTINUA ***

CERTIFICADO



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

FECHA: 2021/04/06

HORA: 09:26:13

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 16isdmg481

OPERACION: AA21624609

PAGINA: 3

ESTE CERTIFICADO FUÉ GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON TOTAL VALIDEZ JURÍDICA, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY 527 DE 1999

INMOBILIARIOS Y (V) EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA. LA SOCIEDAD TAMBIÉN PODRÁ DESARROLLAR CUALQUIER ACTIVIDAD LÍCITA DE ÍNDOLE COMERCIAL. PARA EL EFECTO, LA SOCIEDAD PODRÁ SUSCRIBIR CONTRATOS DE MANDATO, DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL, DE JOINT VENTURE, DE SERVICIOS Y/O CUALQUIER TIPO DE CONTRATO CON UN TERCERO PARA EL EFECTO, E IGUALMENTE LA SOCIEDAD PODRÁ CONSTITUIRSE EN GARANTE O FIADORA DE OBLIGACIONES DISTINTAS DE LAS PROPIAS, CON LA AUTORIZACIÓN PREVIA Y EXPRESA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

6820 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA)

ACTIVIDAD SECUNDARIA:

8211 (ACTIVIDADES COMBINADAS DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE OFICINA)

CERTIFICA:

CAPITAL:

** CAPITAL AUTORIZADO **

VALOR : \$10,000,000.00
NO. DE ACCIONES : 100.00
VALOR NOMINAL : \$100,000.00

** CAPITAL SUSCRITO **

VALOR : \$10,000,000.00
NO. DE ACCIONES : 100.00
VALOR NOMINAL : \$100,000.00

** CAPITAL PAGADO **

VALOR : \$10,000,000.00
NO. DE ACCIONES : 100.00
VALOR NOMINAL : \$100,000.00

*** CONTINUA ***

CERTIFICADO



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

FECHA: 2021/04/06

HORA: 09:26:13

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 16isdmg481

OPERACION: AA21624609

PAGINA: 4

ESTE CERTIFICADO FUÉ GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON TOTAL VALIDEZ JURÍDICA, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY 527 DE 1999

CERTIFICA:

REPRESENTACIÓN LEGAL: LA SOCIEDAD TENDRÁ DOS GERENTES GENERALES, LOS CUALES OSTENTARÁN LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD Y PODRÁN ACTUAR DE MANERA CONJUNTA O INDIVIDUALMENTE.

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS **

QUE POR ACTA NO. 013 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 3 DE JULIO DE 2018, INSCRITA EL 10 DE JULIO DE 2018 BAJO EL NUMERO 02356128 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL RUIZ PEÑA JUAN ANDRES	C.C. 000000079470241
GERENTE GENERAL ACOSTA BOHORQUEZ DUGNIA ELOISA	C.C. 000000052424538

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LOS GERENTES GENERALES TENDRÁN, EN DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL, LAS SIGUIENTES FUNCIONES Y ATRIBUCIONES: A) CONVOCAR A LAS REUNIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD; B) CONVOCAR A LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD; C) LA REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE ANTE TERCEROS Y TODA CLASE DE AUTORIDADES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS, PUDIENDO NOMBRAR MANDATARIOS PAR QUE REPRESENTA A LA SOCIEDAD CUANDO FUERE EL CASO; D) EJECUTAR O HACER QUE SE EJECUTEN Y CUMPLAN TODA LAS DECISIONES QUE SE ADOPTEN POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; E) NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE A LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUYO NOMBRAMIENTO NO ESTÉ ATRIBUIDO A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; G) PRESENTAR OPORTUNAMENTE A CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EL PRESUPUESTO DE INVERSIONES, INGRESOS Y GASTOS QUE REQUIERA LA SOCIEDAD; F) PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE

*** CONTINUA ***

CERTIFICADO



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

FECHA: 2021/04/06

HORA: 09:26:13

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 16isdmg481

OPERACION: AA21624609

PAGINA: 5

ESTE CERTIFICADO FUÉ GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON TOTAL VALIDEZ JURÍDICA, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY 527 DE 1999

ACCIONISTAS EN TIEMPO OPORTUNO, LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO GENERAL INDIVIDUALES CONSOLIDADOS CUANDO SEA DEL CASO, CON SUS NOTAS, CORTADOS AL FIN DEL RESPECTIVO EJERCICIO JUNTO CON LOS DOCUMENTOS QUE SEÑALE LA LEY Y EL INFORME DE GESTIÓN, ASÍ COMO EL ESPECIAL CUANDO SE DÉ LA CONFIGURACIÓN DE UN GRUPO EMPRESARIAL, TODO LO CUAL SE PRESENTARÁ A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; I) AL IGUAL QUE LOS DEMÁS ADMINISTRADORES, DEBERÁ RENDIR CUENTAS COMPROBADAS DE SU GESTIÓN AL FINAL DE CADA EJERCICIO DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN LA CUAL SE RETIRE DE SU CARGO Y CUANDO SE LAS EXIJA EL ÓRGANO QUE SEA COMPETENTE PARA ELLO. PARA TAL EFECTO, SE PRESENTARÁN LOS ESTADOS FINANCIEROS QUE FUEREN PERTINENTES, JUNTO CON UN INFORME DE GESTIÓN; J) CUMPLIR LOS DEMÁS DEBERES QUE LE SEÑALEN LOS REGLAMENTOS DE LA SOCIEDAD Y LOS QUE LE CORRESPONDEN POR EL CARGO QUE EJERCE Y PARTICULARMENTE VELAR POR QUE A TRAVÉS DE LA SOCIEDAD O EN LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS QUE CONSTITUYEN SU OBJETO SOCIAL PRINCIPAL NO FLUYAN O PASEN DINEROS DE ORIGEN ILÍCITO; K) DELEGAR DETERMINADAS FUNCIONES PROPIAS DE SU CARGO DENTRO DE LOS LÍMITES SEÑALADOS EN LOS ESTATUTOS; L) CUIDAR DE LA RECAUDACIÓN E INVERSIÓN DE LOS FONDOS DE LA SOCIEDAD; M) VELAR PORQUE TODOS LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUMPLAN ESTRICTAMENTE SUS DEBERES Y PONER EN CONOCIMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS LAS IRREGULARIDADES O FALTAS GRAVES QUE OCURRAN SOBRE ESTE PARTICULAR. EL GERENTE GENERAL REQUERIRÁ APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS PARA 1) REALIZAR UNA INVERSIÓN EN ACTIVOS FIJOS INDIVIDUALES POR UN MONTO MAYOR CONJUNTAMENTE CONSIDERADO SUPERIOR A (550) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES DE COLOMBIA; 2) CELEBRAR CONTRATOS CON SOCIEDADES VINCULADAS O AFILIADAS. ESTOS CONTRATOS ADEMÁS, DEBERÁN PRESENTARSE Y REALIZARSE EN TÉRMINOS COMERCIALMENTE RAZONABLES, TAL COMO SE EXIGIRÍAN DE UN TERCERO; 3) CELEBRAR CONTRATOS CON TERCEROS SIENDO ESTOS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, CUANDO LOS MONTOS DE ESTOS CONTRATOS A REALIZARSE TENGAN

*** CONTINUA ***

CERTIFICADO



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

FECHA: 2021/04/06

HORA: 09:26:13

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 16isdmg481

OPERACION: AA21624609

PAGINA: 6

ESTE CERTIFICADO FUÉ GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON TOTAL VALIDEZ JURÍDICA, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY 527 DE 1999

LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: (1) UN VALOR SUPERIOR A (1000) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES DE COLOMBIA; Y/O (11) UN PERIODO DE DURACIÓN DE MÁS DE (3) AÑOS DE VIGENCIA; 4) CRÉDITOS POR MONTOS SUPERIORES A (1000) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES DE COLOMBIA; 5) ENAJENAR O PIGNORAR DE ACTIVOS FIJOS POR UN VALOR IGUAL O SUPERIOR A (1000) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES DE COLOMBIA; 6) CONSTITUIR CUALQUIER GARANTÍA O LIMITACIÓN AL DOMINIO SOBRE ACTIVOS, INCLUYENDO SOBRE BIENES INMUEBLES O SOBRE CUALQUIER PROYECTO INMOBILIARIO, POR UN VALOR IGUAL O SUPERIOR A (1000) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES DE COLOMBIA; 7) ADQUIRIR INMUEBLES EN UN MONTO SUPERIOR A (2000) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES DE COLOMBIA; 8) CONSTITUIR O INCORPORAR ENTIDADES SUBORDINADAS; 9) CUALQUIER OTRO ASUNTO EN LA QUE SE REQUIERA DE CONFORMIDAD CON LA LEY APLICABLE Y CUYA DECISIÓN INVOLUCRE UNA SUMA SUPERIOR A (550) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES DE COLOMBIA; 10) CONSTITUIR GARANTÍAS PARA RESPALDAR OBLIGACIONES DE TERCEROS.

CERTIFICA:

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de la correspondiente anotación, siempre que no sean objeto de recurso. Los sábados no son tenidos en cuenta como días hábiles para la Cámara de Comercio de Bogotá.

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE RIT Y PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS CONTRIBUYENTE INSCRITO EN EL REGISTRO RIT DE LA DIRECCION DISTRITAL DE

*** CONTINUA ***

CERTIFICADO



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

FECHA: 2021/04/06

HORA: 09:26:13

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 16isdmg481

OPERACION: AA21624609

PAGINA: 7

ESTE CERTIFICADO FUÉ GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON TOTAL VALIDEZ JURÍDICA, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY 527 DE 1999

IMPUESTOS, FECHA DE INSCRIPCIÓN : 15 DE FEBRERO DE 2011

FECHA DE ENVÍO DE INFORMACIÓN A PLANEACIÓN DISTRITAL : 31 DE MARZO DE 2021

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCIÓN DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A www.supersociedades.gov.co PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

TAMAÑO EMPRESA

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2.2.1.13.2.1 DEL DECRETO 1074 DE 2015 Y LA RESOLUCIÓN 2225 DE 2019 DEL DANE EL TAMAÑO DE LA EMPRESA ES Pequeña

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA \$1,833,978,833

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA QUE PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERÍODO - CIIU : 6820

** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LA **

*** CONTINUA ***

CERTIFICADO



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

FECHA: 2021/04/06

HORA: 09:26:13

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 16isdmg481

OPERACION: AA21624609

PÁGINA: 8

ESTE CERTIFICADO FUÉ GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON TOTAL VALIDEZ JURÍDICA, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY 527 DE 1999

** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. **

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,

VALOR : \$ 0

Para verificar que el contenido de este certificado corresponda con la información que reposa en los registros públicos de la Cámara de Comercio de Bogotá, el código de verificación puede ser validado por su destinatario solo una vez, ingresando a www.ccb.org.co

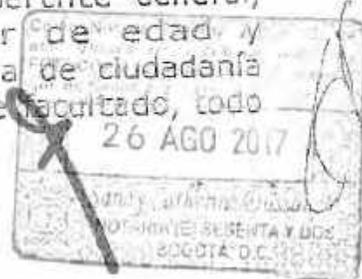
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

PARQUE CENTRAL BAVARIA PH NIT
830.010.367-1
CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE
ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Contratante: PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL - NIT 830.010367-1
Contratista: P & S VALCAS S. A. - GRUPO VALCAS S. A. - NIT 830.114.068-
Término de duración: UN (1) AÑO
Vigencia: 01 de julio de 2016 al 30 de junio de 2017

Entre los suscritos a saber: **PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, NIT 830.010.367-1**, conjunto de uso mixto sometido al régimen de propiedad horizontal constituido como persona jurídica sin ánimo de lucro, con personería jurídica reconocida, registrada en el Libro Radicador de personerías jurídicas de la Alcaldía Local de Santa Fe de Bogotá D. C., bajo el No. 011 del folio 134 de octubre 6 de 1995, constituida en propiedad horizontal mediante escritura pública No. 1971 del 20 de abril de 1994, otorgada en la Notaría 23 del Círculo de Bogotá D. C., registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. Zona Centro, sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, mediante escritura pública No. 2820 del día 26 de diciembre de 2002, otorgada en la Notaría 7ª del Círculo de Bogotá D. C., persona jurídica representada para los efectos del presente contrato de conformidad con el artículo 50 PAR. 1º de la ley 675 de 2001 por el señor Presidente del Consejo de Administración **JORGE ALIRIO ROA ROMERO**, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado con C. C. No. 19.293.579 de Bogotá, quien fue elegido en sesión ordinaria del Consejo de Administración llevada a cabo el día 31 de marzo de 2016, según Acta No. 001 de la citada fecha, del Libro de Actas del Consejo de Administración, la cual se anexa y hace parte integral del presente contrato, quien para todos los efectos legales derivados del presente contrato privado se denominará en adelante **EL CONTRATANTE** por una parte, y, por la otra parte la sociedad **P & S VALCAS SOCIEDAD ANÓNIMA - GRUPO VALCAS S. A.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública 5372 del 19 de noviembre del 2002, otorgada en la Notaría 31 del Círculo de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 14 de enero de 2003 bajo el No. 00861734 del Libro IX, con matrícula mercantil No. 01236708, NIT 830.114.068-1 y domicilio en la Transversal 25 No. 53B-41 de esta ciudad, representada legalmente por su Gerente General, señor **BENJAMÍN CUADRADO OROZCO**, mayor de edad y vecino de Bogotá, D. C., identificado con cédula de ciudadanía número 19.183.873 de Bogotá, D.C., debidamente facultado, todo

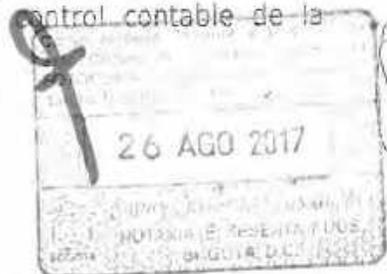


lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se anexa al presente contrato para que haga parte integral del mismo, quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL CONTRATISTA**, hacemos constar que hemos celebrado el presente **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual se regula por las normas del Código Civil, la Ley 675 de 2001, y el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública No. 2820 del 26 de diciembre de 2002, de la Notaría Séptima (7ª) del Círculo de Bogotá D. C., incluidas sus reformas y demás modificaciones, y se registrá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO. EL CONTRATANTE contrata la prestación de servicios de administración de propiedad horizontal que presta y se obliga el **CONTRATISTA**, para la administración y representación legal del **CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL - NIT. 830.010.367-1**, copropiedad conformada por seis componentes con sus respectivas áreas comunes, en los términos consagrados en la ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública No. 2820 del 26 de diciembre de 2002 de la Notaría Séptima (7ª) del Círculo de Bogotá D. C..

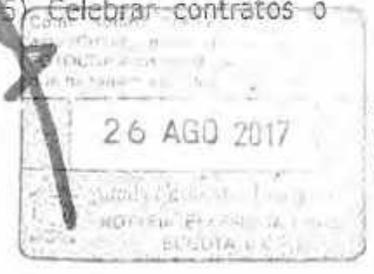
CLAUSULA SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE LA PARTE CONTRATISTA.- EL **CONTRATISTA** se compromete y obliga a cumplir con las siguientes obligaciones: 1) Todas y cada una de sus actuaciones se sujetarán a la Constitución Nacional, a la ley y al Reglamento de Propiedad Horizontal de **PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL**, con NIT 830.010.367-1. 2) Representar legalmente al **CONTRATANTE**, judicial y extrajudicialmente, por conducto de su representante legal principal señor **BENJAMIN CUADRADO OROZCO**, identificado con C.C. No. 19.183.873 de Bogotá, conforme a lo dispuesto en los artículos 50 y 51 Parágrafo de la Ley 675 de 2001, quien tendrá un suplente para la representación legal en cabeza del señor **MANUEL GUILLERMO MARTINEZ TORRADO**, identificado con C. C. No. 19.178.613 de Bogotá, quien lo reemplazará en sus faltas temporales o absoluta. Sin perjuicio de sus facultades legales ni de las que sobre el particular dispongan las leyes, decretos y el reglamento o sus reformas de propiedad horizontal que rige al **CONTRATANTE**. 3) Ejercer los derechos, contraer y cumplir las obligaciones que correspondan a la persona jurídica de la copropiedad dentro de los límites impuestos por la ley y el reglamento. Por lo tanto, la representará activa o pasivamente, ante las autoridades judiciales, administrativas o de policía, ante terceros y ante los propietarios, ejerciendo todos los actos que supone una administración eficaz, velando por el fiel y oportuno cumplimiento de las funciones del personal a su cargo, ejerciendo el control contable de la

Benjamin Orozco



ejecución del presupuesto y la teneduría de libros. 4) Preparar con la debida antelación el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones de la correspondiente vigencia, que debe presentar al Consejo de Administración, para su visto bueno con no menos de treinta (30) días de antelación a la reunión ordinaria de la Asamblea para que una vez sea aprobado por esta proceda a su debida ejecución, en la preparación del presupuesto se incorporarán las primas de seguros y el presupuesto presentado por la CORPORACION PARQUE CENTRAL BAVARIA para el sostenimiento de la zona verde longitudinal. 5) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea y mantener a ésta informada del desarrollo de sus actividades. 6) Calcular el monto de las cuotas ordinarias de administración teniendo en cuenta las determinaciones de la Asamblea General de Copropietarios y de las juntas de copropietarios y recaudar las mismas, así como también las rentas de la persona jurídica y las sumas provenientes de cuotas extraordinarias, multas o promociones especiales. Igualmente trasladará a la CORPORACION PARQUE CENTRAL BAVARIA la suma que determine la Asamblea General de Copropietarios para el sostenimiento de la zona verde longitudinal. 7) Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas, instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los usuarios y propender por su armónica convivencia. Para el cumplimiento de estas obligaciones deberá tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización inmediata puedan causar perjuicios a la copropiedad y a los bienes y servicios de uso común, con cargo a la reserva pertinente o al presupuesto ordinario. Si no existiere partida en la reserva o presupuesto, deberá convocar a la Asamblea General de Copropietarios a efecto de rendir el informe correspondiente, para que se adopten las medidas a que hubiere lugar. 8) Contratar y mantener vigentes los seguros exigidos por la ley. 9) Contratar previa autorización del Consejo al personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento, etc. 10) Elevar a escritura pública las reformas del reglamento de propiedad horizontal que sean aprobadas por la Asamblea General. 11) Constituir apoderados judiciales para la defensa de los intereses de la propiedad horizontal, de conformidad con lo que sobre el particular determine la Asamblea General de Copropietarios o el Consejo de Administración. 12) Presentar informes anuales a la Asamblea General y al Consejo de Administración, sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general de la propiedad horizontal sin perjuicio de otros informes que la Asamblea exija. 13) Manejar en un fondo independiente los dineros destinados a la administración general de la copropiedad PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, y en cuentas separadas relacionados con cada uno de los componentes de la copropiedad. 14) En los términos establecidos en el contrato de administración podrá nombrar delegados para atender los asuntos internos de cada componente, previa autorización del Consejo Directivo respectivamente. 15) Celebrar contratos o

[Handwritten signature]



cualquier acto jurídico que facilite la circulación o el acceso al PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, previa autorización del Consejo Directivo. 16) Convocar a la Asamblea General a reuniones ordinarias o extraordinarias, al Consejo de Administración, a la Junta de Copropietarios, al Consejo Directivo cuando lo estime conveniente. 17) Llevar directamente o bajo su dependencia o responsabilidad, los libros de Actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes y atender la correspondencia relativa al Edificio o Conjunto. 18) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Conjunto, las Actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración. 19) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal. 20) Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del Conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 21) EL CONTRATISTA, de conformidad con el art. 93 Parágrafo 1 del Reglamento de Propiedad Horizontal que rige al CONTRATANTE, continuará en su cargo mientras la Asamblea o el Consejo de Administración no lo reemplace, lo que podrá ocurrir en cualquier tiempo, quien ejercerá la representación legal del CONTRATANTE. 22) EL CONTRATISTA, para quedar a paz y salvo al concluir el ejercicio del cargo, debe rendir las cuentas de su gestión ante el Consejo de Administración o la Asamblea General, a fin de que estos órganos de gobierno y control las apruebe, sin perjuicio de que las mencionadas cuentas se podrá exigir la rendición de las mismas por la vía judicial junto con la indemnización de perjuicios que se ocasionaren al CONTRATANTE. 23) EL CONTRATISTA no podrá quedar a paz y salvo al concluir el ejercicio de su cargo, sin que previamente se aprueben las cuentas de su gestión, por el Consejo de Administración o la Asamblea General. Si transcurridos treinta (30) días desde la fecha en que concluye la gestión, no se hubieren presentado al Consejo de Administración las mencionadas cuentas se podrá exigir la rendición de las mismas por la vía judicial junto con la indemnización de perjuicios que se ocasionaren. 24) EL CONTRATISTA no podrá retener por ningún motivo, fondos o bienes de la copropiedad. Si lo hiciere, será denunciado por el Presidente del Consejo de Administración ante las autoridades competentes. 25) EL CONTRATISTA, para todos los efectos de responsabilidad, queda sometido a las normas del Libro IV del Título XXVIII del Código Civil, en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del Reglamento de Propiedad Horizontal del CONTRATANTE. 26) Los fondos de la copropiedad, se manejarán por el CONTRATISTA en cuentas corrientes o de ahorros, en entidades financieras debidamente autorizadas por la Superintendencia Financiera, a nombre de la copropiedad, con las firmas del representante legal, del Presidente del Consejo de Administración y de otro miembro del Consejo que se designe por este. Sin embargo, la Asamblea podrá

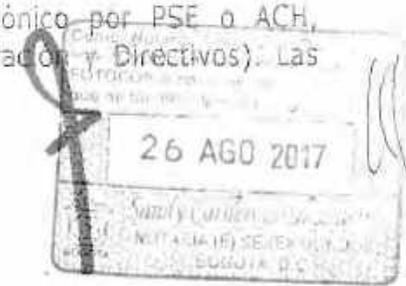
Handwritten signature



señalar una suma prudencial para gastos menores que será manejada por EL CONTRATISTA por el sistema de caja menor, prestando para el efecto las garantías de manejo correspondiente. 27) El Fondo de Imprevistos consagrado en el art. 35 de la Ley 675 de 2001, en armonía con los arts. 102 y 103 del Reglamento de Propiedad Horizontal, será manejado por el CONTRATISTA en forma separada de los ingresos ordinarios de la persona jurídica debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez, pudiendo disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general. 28) EL CONTRATISTA, con base en el direccionamiento del Consejo de Administración y de los Consejos Directivos, se obliga a ejecutar el presupuesto anual de gastos aprobado por la Asamblea General de Propietarios y a prestar los servicios de contabilidad, financieros y administrativos, operativos inherentes a la propiedad horizontal y las asesorías en las áreas laboral, legal y de sistemas entre otras. 29) Realizar el seguimiento y cobro de cartera morosa desde el primer mes que se cause, para lo cual efectuará los cobros pre jurídico y/o jurídico actuando de manera inmediata, contratando los servicios profesionales con fundamento en los arts. 43, 50 y 51 de la Ley 675 de 2001. 30) Velar porque se logre la integración, conservación y unidad de PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, de suerte que debe proyectar las medidas y procedimientos legales previamente consultados con el Consejo de Administración para su ejecución. 31) El representante legal del CONTRATISTA, asistirá a la reunión ordinaria mensual del Consejo de Administración, que debe convocar previamente; asimismo, asistirá a las reuniones extraordinarias cuando las circunstancias lo ameriten y sea convocado. De igual forma asistirá en compañía del Administrador Delegado a la reunión ordinaria mensual del Consejo Directivo de cada uno de los seis componentes, y a las extraordinarias a que haya lugar y sea convocado. Las actas de las reuniones ordinarias y extraordinarias del Consejo de Administración y de los Consejos Directivos serán a cargo su elaboración por el CONTRATISTA, a través de su representante legal en el caso del Consejo de Administración y en relación con las actas de los Consejos Directivos lo será a través del representante legal del CONTRATISTA o en su lugar de los Administradores Delegados de cada componente, quienes serán los encargados de ejecutar lo dispuesto en las respectivas sesiones de Consejos (de Administración y Directivos), salvo que su asignación para su ejecución y cumplimiento de alguna actividad este a cargo de los miembros de los Consejos aludidos, contando para la elaboración de dichas actas de sesiones ordinarias con diez (10) días hábiles y para las extraordinarias dos (2) días hábiles, las cuales serán entregadas al Presidente del Consejo de Administración y a los Presidentes de los Consejos Directivos del respectivo componente. 32) Todos los pagos que con ocasión de la ejecución del presente contrato y en cumplimiento del mismo se tengan que realizar, se harán mediante cheque o traslado electrónico por PSE o ACH, atendiendo las instrucciones de los Consejos (Administración y Directivos). Las

[Handwritten signature]

15



cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y en fin todos los dineros que por cualquier concepto u otros recursos que reciba la copropiedad deberán ser depositados directamente por los propietarios, tenedores de bienes privados y terceros en las cuentas de recaudo de PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL. El CONTRATISTA no podrá recibir de los anteriores bajo ningún concepto, dineros ni títulos valores, puesto que el CONTRATANTE debe mantener en entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera a nombre de la copropiedad, las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias y se requieran con medios de recaudo como PSE y ACh, código de barras, recaudo empresarial, etc., con la finalidad anteriormente expresada. 34) Debe proceder a implementar las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIF dando cumplimiento a la ley, previa autorización del consejo de administración para la contratación de los especialistas expertos en la materia. 35) Ceñirse estrictamente al presupuesto aprobado por el CONTRATANTE en la ejecución de las actividades propias e inherentes al objeto del contrato. 36) Solicitar autorización al consejo de administración y a los consejos directivos de los componentes para realizar gastos extraordinarios no contemplados en el presupuesto ordinario. 37) Coordinar, desarrollar y ejecutar los planes y programas de la copropiedad dispuestos por la Asamblea General, el Consejo de administración y los Consejos Directivos. 38) atender en forma oportuna por sí o a través del administrador general y de los administradores delegados, toda solicitud o sugerencia que presente la Asamblea General de Copropietarios, el consejo de administración, los consejos directivos, propietarios y tenedores a cualquier título de unidades privadas o el revisor fiscal, siempre y cuando las mismas correspondan al objeto de éste contrato y conduzcan al mejoramiento del servicio. 39) Representar oportunamente a la copropiedad en ejercicio de la representación legal en todas las situaciones administrativas, judiciales, prejudiciales, o los litigios en que el CONTRATANTE tenga que hacerse parte como demandante o demandado y suministrar las pruebas que le exijan a fin de obtener una defensa técnica real y oportuna del CONTRATANTE. 40) Contratar para el desarrollo del objeto de éste contrato, el personal idóneo, con amplia experiencia, seleccionado mediante procesos técnicos que contemplan sus conocimientos, aptitudes, destrezas y que trabajen bajo la exclusiva subordinación del CONTRATISTA, para lo cual debe contar con mínimo catorce (14) personas que cumplan con el perfil anotado, estableciendo un organigrama de manera que pueda cumplir con el objeto del contrato, especialmente teniendo un (1) administrador o director administrativo, un (1) contador, una (1) tesorería, dos (2) auxiliares contables, cuatro (4) administradores delegados con sus respectivos auxiliares o asistentes y un administrador para manzana 2, edificios Cavas y Falcas. 41) En caso de requerirse personal adicional debe suministrarlo inmediatamente y será con cargo adicional al componente que lo requiera. 42) Recibir la administración y bienes de PARQUE CENTRAL BAVARIA



PROPIEDAD HORIZONTAL, y de cada uno de sus seis (6) componentes mediante acta o conforme lo disponga la autoridad administrativa o judicial, de todas maneras dichos documentos deben recoger de manera detallada el inventario de bienes muebles e inmuebles, instalaciones, maquinaria y equipos, archivo contable, archivo general, títulos valores, cuentas bancarias, libros de actas, caja menor, contratos, chequeras, y demás implementos y bienes que correspondan a la copropiedad. 43) Llevar o elaborar bajo su responsabilidad la contabilidad de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., incluyendo la de cada uno de sus seis (6) componentes, sujetas a las normas contables de orden nacional e internacional. 44) Debe presentar mensualmente los balances de prueba, informe de cartera, un informe claro y concreto de la gestión a su cargo, que cobije a la persona jurídica extendiéndose a los componentes, para que el consejo haga las observaciones y objeciones que considere convenientes y obtenga al conocimiento de todo lo concerniente a la persona jurídica. 45) Ofrecer la asesoría en el tema tributario, fiscal, en relación con la adopción de la NIIF, su actualización y elevar solicitudes y/o peticiones ante las autoridades tributarias si lo considera útil y necesario tendientes a normalizar dicha situación y poner en conocimiento de dichas autoridades si fuere necesario y aconsejable las anomalías generadas por la administración anterior en cabeza de la sociedad SEPHORIZ LTDA, representada por la señora ELIZABETH RODRIGUEZ NUÑEZ.

PARAGRAFO 1.- EL CONTRATISTA en la prestación de los servicios de administración, se compromete a aportar a favor del CONTRATANTE, una donación en cuantía de VEINTE MILLONES DE PESOS M/cte. (\$20.000.000), para ser destinados para el pago de honorarios por concepto de la implementación de las NIIF, los cuales deben ser desembolsados a la firma del contrato de prestación de servicios para tal fin.

PARAGRAFO 2.- La celebración de este contrato no implica en forma alguna que EL CONTRATISTA se obligue a prestar los servicios objeto del mismo en forma exclusiva a EL CONTRATANTE. En consecuencia, no tiene ninguna limitación para promocionar y desarrollar los servicios de administración de propiedad horizontal respecto de otras personas naturales o jurídicas.

CLAUSULA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA PARTE CONTRATANTE.- LA PARTE CONTRATANTE queda obligada a: 1) Cubrir las sumas de dinero por concepto de honorarios, pactadas en la cláusula cuarta de este contrato. 2) Suministrar toda la información y documentación que requiera el CONTRATISTA para el desempeño de su labor, en la medida de las posibilidades dada la situación actual como consecuencia de la no entrega total de la administración de zonas y bienes comunes por la anterior administración que estuvo a cargo de la sociedad SEPHORIZ LTDA, representada por la Sra. ELIZABETH RODRIGUEZ NUÑEZ. 3) Habilitar transitoriamente el uso de dependencias determinadas y adecuadas dentro de la copropiedad, para efecto del desarrollo normal de las gestiones encomendadas al CONTRATISTA, mientras se logra la restitución de las oficinas de la administración de propiedad de EL

Elizabeth Rodríguez Nuñez



CONTRATANTE. **CLAUSULA CUARTA.- HONORARIOS.-** EL CONTRATANTE pagará a título de honorarios al CONTRATISTA por los servicios prestados la suma mensual de SESENTA MILLONES CIENTO SESENTA MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS M/cte. (\$60.160.308) más el impuesto del valor agregado (IVA), actualmente tasado en el dieciséis por ciento (16%) del valor de los servicios. PARAGRAFO 1.- Sobre la suma mencionada, el CONTRATANTE efectuará la retención en la fuente a que haya lugar. PARAGRAFO 2.- El valor de los honorarios estipulados en el presente contrato, será cancelado por EL CONTRATANTE al CONTRATISTA, por mensualidades vencidas dentro de los primeros diez (10) días del mes siguiente, previa presentación por parte de EL CONTRATISTA de la respectiva factura, a la que deberá adjuntar la copia del pago de los aportes parafiscales, seguridad social y la liquidación del personal destacado para el cumplimiento del objeto contractual, detallando todos los conceptos salariales y prestacionales, cumpliéndose con la previa revisión por parte de REVISORIA FISCAL. PARAGRAFO 3.- El valor mensual de los servicios contratados, se incrementará en el equivalente al reajuste del salario mínimo legal mensual que decreta el gobierno nacional a partir del 1º de enero de 2017. **CLAUSULA QUINTA.- VIGENCIA.-** El presente contrato tendrá una vigencia de un (1) año, comprendido entre el 1º de julio de 2016 al 30 de junio de 2017. PARAGRAFO 1: Al término del contrato EL CONTRATISTA, queda obligado a efectuar la rendición de cuentas de su gestión ante el CONSEJO DE ADMINISTRACION Y/O LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS, conforme lo establece el Art. 95 del Reglamento de Propiedad Horizontal de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., contenido en la escritura pública 2820 del 26 de diciembre de 2002 de la Notaría Séptima del circulo notarial de Bogotá, D.C., con retroactividad al primero (1º) de Septiembre de dos mil quince (2015). PARAGRAFO 2: Al término del contrato o en el evento de una terminación anticipada del contrato, EL CONTRATISTA se obliga a realizar una entrega de la administración a quien EL CONTRATANTE le indique, mediante acta de entrega y recibido, con el inventario correspondiente y detallado basada dicha entrega en las actas de los componentes que le hiciera la sociedad SEPHORIZ LTDA., y/o cualquier autoridad administrativa o judicial, y de acuerdo con la incorporación y normalización que se obtenga durante la vigencia del presente contrato o de sus prórrogas. **CLAUSULA SEXTA.- TERMINACION DEL CONTRATO.-** El presente contrato podrá darse por terminado: 1) En cualquier momento, por mutuo acuerdo de las partes; 2) Por vencimiento del término inicialmente pactado; 3) Por decisión de cualquiera de las partes con previo aviso por escrito de treinta (30) días HÁBILES de anticipación, 4) Por las causales previstas en la ley; 5) Por incumplimiento del contrato por cualquiera de las partes. El incumplimiento por parte de EL CONTRATISTA de cualquiera de las obligaciones consignadas en el presente contrato como de los documentos anexos que hacen parte integral de éste, dará lugar a la terminación unilateral del mismo por parte de EL



CONTRATANTE, sin requerimiento alguno y la entrega de la administración se formalizará mediante acta suscrita por el representante legal del CONTRATISTA y por parte de EL CONTRATANTE lo hará el señor Presidente del Consejo de Administración, en la cual se dejará constancia sobre el motivo o motivos de tal decisión. 6) Por tratarse de la prestación de los servicios de administración de propiedad horizontal EL CONTRATISTA, manifiesta que sabe y acepta que la continuidad del contrato que se celebra y su terminación, dependen única y exclusivamente de las decisiones que adopte la asamblea general de copropietarios o el consejo de administración de EL CONTRATANTE, y por tanto en el evento de ordenarse la terminación del vínculo o designarse un administrador diferente, no tendrá derecho de exigir indemnización de naturaleza alguna. **CLAUSULA SEPTIMA.- DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO.** El CONTRATISTA prestará los servicios objeto del presente contrato, con el personal y en los términos que las partes estipularon en la CLÁUSULA SEGUNDA - numeral 40 del presente contrato, en jornadas de ocho (8) horas al día de lunes a viernes y de cuatro (4) los días sábados, excluyendo los días festivos. **PARAGRAFO 1.-** Por las responsabilidades que asumen se exceptúan de lo estipulado en la presente cláusula, el representante Legal del CONTRATISTA, y los administradores delegados quienes deberán estar a disposición para solucionar cualquier evento que se presente fuera de horas hábiles en atención al régimen de propiedad horizontal. **PARAGRAFO 2.-** En los eventos en que se presenten situaciones que afecten o puedan afectar las instalaciones o los bienes de los propietarios y/o residentes de la copropiedad fuera del horario contemplado en la presente cláusula, el CONTRATISTA deberá hacerse presente inmediatamente y tomar las medidas y correctivos pertinentes, para evitar mayores perjuicios. **PARAGRAFO 3.-** El CONTRATISTA garantiza que el personal asignado para dar cumplimiento al objeto del presente contrato será de las mejores calidades, cualidades, idoneidad, experiencia y competencia profesional. Por esta razón se obliga a sí mismo a que en el evento de presentarse un reemplazo o adición de personal, lo sustituirá o adicionará por otro de iguales o mejores calidades. EL CONTRATANTE podrá solicitar al CONTRATISTA por motivos justificados el cambio del personal que considere necesario para cumplir con el objeto del presente contrato. **CLAUSULA OCTAVA.- EXCLUSION DE LA RELACION LABORAL.-** Por la naturaleza del presente contrato, se determina la exclusión de la relación laboral entre el CONTRATANTE y el CONTRATISTA, siendo éste último el único responsable del pago de los salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones, parafiscales y aportes de la seguridad social en salud y pensión, del personal designado para la ejecución de este contrato. **CLAUSULA NOVENA.- AUTONOMIA E INDEPENDENCIA DEL CONTRATISTA.-** Actuará por su propia cuenta, con absoluta autonomía y no estará sometido a subordinación laboral por parte de EL CONTRATANTE y sus derechos se limitarán de acuerdo con la naturaleza del contrato, a exigir el cumplimiento de las

Handwritten signature



obligaciones de EL CONTRATANTE y al pago de los honorarios estipulados por la prestación de los servicios objeto del presente contrato. **PARAGRAFO 1.-** Sin lesionar su autonomía técnica y administrativa EL CONTRATISTA acepta desde ahora que el CONTRATANTE efectúe intervención o supervisión según el caso sobre el estado y avance de la gestión encomendada en virtud de este contrato, sobre los procedimientos utilizados para ello, y que le formule las recomendaciones, observaciones y sugerencias que sean de interés para el desarrollo normal y efectivo del presente contrato. **PARAGRAFO 2.-** En razón de lo manifestado voluntariamente por el CONTRATISTA, el CONTRATANTE asumirá la interventoría si la considera pertinente, conducente y necesaria para que conforme a la ley y al reglamento se pueda determinar la calidad y efectividad del servicio contratado. **CLAUSULA DECIMA.- CONTRATACION DE SERVICIOS.** EL CONTRATISTA contratará a nombre de EL CONTRATANTE los servicios de vigilancia aseo, mantenimiento de equipos y los que en su momento sean necesarios previa autorización del Consejo de Administración, a través de compañías y personal especializado; para tal efecto, el Consejo de Administración y/o los Consejos Directivos supervisarán dichas contrataciones. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA.-** El CONTRATISTA no podrá ceder, traspasar, endosar, parcial ni totalmente el presente contrato, salvo autorización expresa y escrita de EL CONTRATANTE. **PARAGRAFO.-** En casos de ausencia temporal el Consejo de Administración podrá designar otra persona natural o jurídica para que se encargue de la ejecución del contrato, sin que ello disminuya la responsabilidad o exima de sus obligaciones contractuales al CONTRATISTA. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.- SOLUCION DE DIFERENCIAS.-** Las partes acuerdan que las diferencias relacionadas con la ejecución, interpretación, cumplimiento, terminación o cualquier contingencia que surgiere en el desarrollo del presente contrato, que no pueda ser resuelta directamente entre las partes, serán llevadas ante un Centro de Conciliación legalmente constituido, y si fracasare la misma, se acudiría ante las instancias jurisdiccionales correspondientes, eso sí en todo caso se deberá agotar el requisito de procedibilidad. **CLAUSULA DECIMA TERCERA:** Las partes establecen y acuerdan que una vez se reintegren a PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., el componente MANZANA 2, componente EDIFICIO CAVAS y componente EDIFICIO FALCAS se revisará el presente contrato con los fines de cumplir en lo posible con reducción en los costos para la parte contratante y además para analizar y actualizar cualquier aspecto que se considere necesario para el buen funcionamiento, mantenimiento y conservación del contratante, aceptándose desde ya la modificación del presente contrato por el contratista. **CLAUSULA DECIMA CUARTA:** Como la parte contratante en la actualidad debido a la no entrega total de la administración por parte de la anterior sociedad administradora SEPHORIZ LTDA, representada por la señora ELIZABETH RODRIGUEZ NUÑEZ, impide el no poder hacer uso de sus equipos y medios

[Handwritten signature]

[Handwritten notes]

26 AGO 2017
NOTARIA (E) SESENTA Y DOS
BOGOTA D.C.

tecnológicos que se requieren para el desempeño y ejecución del presente contrato de prestación de servicios de administración de propiedad horizontal, y hasta tanto no se logre recuperar las oficinas de administración, equipos y demás muebles y enseres, el aporte de los mismos será a cargo del contratista en calidad de préstamo de uso a título gratuito, como colaboración con el contratante. **CLAUSULA DECIMA QUINTA:** Como los componentes MANZANA 2, EDIFICIO CAVAS y EDIFICIO FALCAS, debido a la escisión que adelantó la señora ELIZABETH RODRIGUEZ NUÑEZ, en su condición de representante legal de la sociedad exadministradora SEPHORIZ LTDA., incluso obteniendo representación legal de persona jurídica independiente para dichos componentes de manera irregular, EL CONTRATISTA debe proceder a adelantar y continuar con los procesos administrativos, policivos, judiciales y que se requieran con el fin de lograr el reintegro de dichos componentes a PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., y de esta forma normalizar la administración conforme al objeto del presente contrato, a expensas del CONTRATANTE. **CLAUSULA DECIMA SEXTA. CLAUSULA PENAL.-** En caso que una de las partes incumpla cualquiera de las obligaciones contenidas en este contrato, dará derecho a la otra a cobrar una cláusula penal equivalente a treinta (30) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) al momento del incumplimiento, la cual prestará mérito ejecutivo y se tendrá como una tasación anticipada de perjuicios, renunciando ambas partes a los requerimientos de constitución en mora en su recíproco beneficio. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA.- Garantías y pólizas.** Con el fin de garantizar y salvar la responsabilidad directa en la prestación de los servicios indicados en este contrato, EL CONTRATISTA constituirá con una compañía de seguros legalmente reconocida y domiciliada en Bogotá, D.C., las siguientes pólizas de seguros: 1) **PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO** por una suma asegurada equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total anual del mismo y por la vigencia del contrato y dos (2) meses más; 2) **PÓLIZA DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES** por una suma asegurada equivalente al diez por ciento (10%) del valor total anual del contrato por la vigencia del mismo y tres (3) años más; y, 3) **PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL** contractual y extracontractual que EL CONTRATISTA tiene para el amparo de sus contratos por valor de quinientos (500) salarios Legales Mensuales vigentes, las cuales deberán ser constituidas en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados a partir de la firma del presente contrato y harán parte integral del mismo. **PARÁGRAFO 1: EL CONTRATISTA** y la compañía de seguros, no se hacen responsables por pérdida de dineros, joyas, títulos valores, objetos personales, etc. o tampoco por el hurto o daños de los

26 AGO 2017
Sandy Catherine Durán S.
NOTA DE (E) SESENTA Y DOS
BOGOTÁ, D.C.

bienes privados y comunes ocasionados por trabajadores o funcionarios ajenos a **EL CONTRATISTA**, salvo que se demuestre su negligencia o el incumplimiento de los deberes a su cargo. **PARÁGRAFO 2:** Para efectos de los siniestros que cubre la póliza de responsabilidad civil, **EL CONTRATISTA** está obligado a formular el correspondiente denuncia inmediatamente se presente el siniestro, contra los propietarios o terceros ante la autoridad competente, informar del hecho dentro de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles siguientes a su ocurrencia, y además informar a la compañía de seguros, para que proceda en consecuencia a resarcir el daño causado. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA.- MERITO EJECUTIVO.-** El presente contrato presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento alguno, ni de constitución en mora, por cuanto las partes renuncian a los mismos. **CLAUSULA DECIMA NOVENA.- DOMICILIO CONTRACTUAL.** Para todos los efectos legales, el domicilio contractual que fijan las partes para el cumplimiento del presente contrato, lo es la ciudad de Bogotá D. C. Las notificaciones a que haya lugar originadas en este contrato, se harán en las siguientes direcciones:

EL CONTRATANTE: PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, en la calle 31 No.13 A-51, Edificio Panorama (Componente Manzana 4) Oficina de Administración, de Bogotá D. C.

EL CONTRATISTA: P & S VALCAS S. A. - GRUPO VALCAS S. A., en la transversal 25 No. 53 B-41 PBX 2433048 de Bogotá D. C.

CLAUSULA VIGESIMA.- ANEXOS.- Forman parte integral de este contrato. Los documentos que acreditan la personería de las partes contratantes, las actas de recibo parcial de la Administración General, las Administraciones Delegadas y las zonas y bienes comunes, y las pólizas constituidas por el CONTRATISTA.

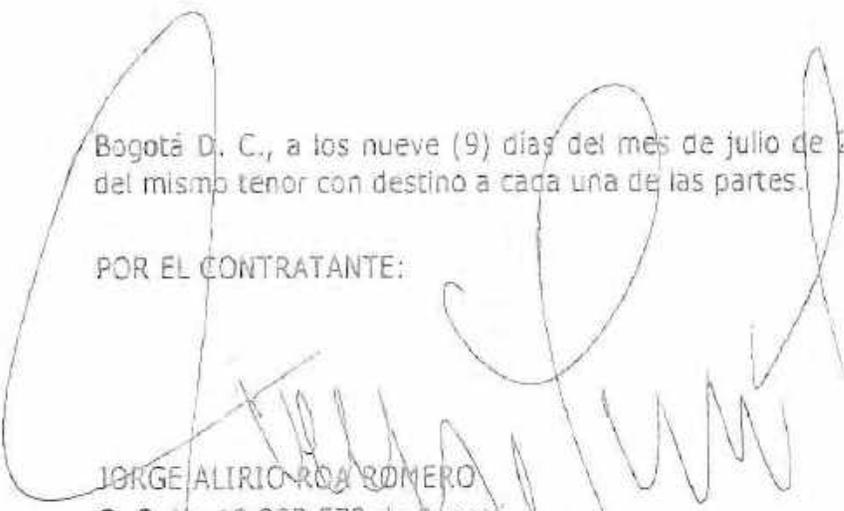
CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA.- MODIFICACIONES O ADICIONES AL CONTRATO.- Las partes acuerdan que cualquiera de las cláusulas de este contrato, podrán ser modificadas de mutuo acuerdo debiendo quedar constancia escrita. **CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA.-** El presente contrato rige para las partes con retroactividad al primero (1º) de julio de dos mil dieciséis (2016), pesar de suscribirse posteriormente, vale decir el día 9 de julio de 2016, por cuanto es la voluntad de las mismas, dado que la ejecución del presente contrato se dio inicio el primero (1º) de julio de dos mil dieciséis (2016).

En constancia de lo anterior se firma este CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ante testigos en

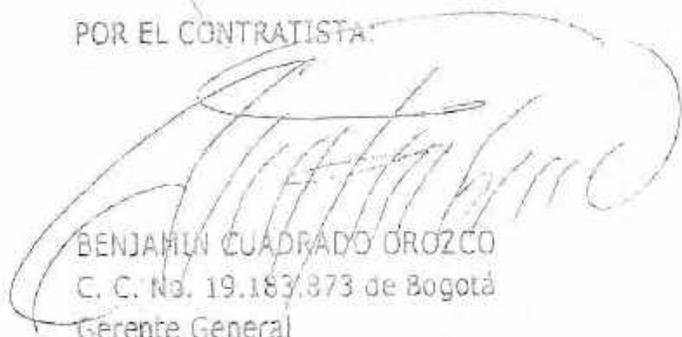


Bogotá D. C., a los nueve (9) días del mes de julio de 2016, en dos ejemplares del mismo tenor con destino a cada una de las partes.

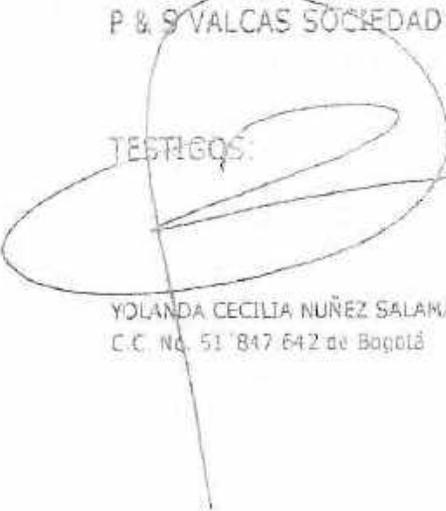
POR EL CONTRATANTE:


JORGE ALIRIO ROA ROMERO
C. C. No. 19.293.579 de Bogotá
Presidente Consejo de Administración
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL

POR EL CONTRATISTA:


BENJAMIN CUADRADO OROZCO
C. C. No. 19.183.873 de Bogotá
Gerente General
P & S VALCAS SOCIEDAD ANONIMA -GRUPO VALCAS S. A.

TESTIGOS:


YOLANDA CECILIA NUÑEZ SALAMANCA
C.C. No. 51 847 642 de Bogotá


GILBERTO ALONSO LECARDA VILLACORTE
C.C. No. 10 335.700 de Manizales



DESDE
AQUÍ

**CONSEJO EXTRAORDINARIO DE ADMINISTRACIÓN
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT.830.010.367-1
ACTA No. 026**

Siendo las 11:30 a.m. del día 13 de junio de 2017 se dio inicio a la sesión extraordinaria del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., la cual se realiza en la calle 31 N° 13A-51 de Bogotá, Sala de Juntas del cuarto piso de la Torre UNO del componente Panorama (Manzana IV), para desarrollar el siguiente orden del día, tal como fue incluido en la convocatoria:

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum
2. Lectura y Aprobación del Orden del día
3. Presentación y aprobación Políticas NIIF
4. Designación Administración de la Copropiedad PCB
5. Presentación y aprobación Pliegos de Condiciones Contratación Empresa de Vigilancia.
6. Presentación y aprobación Pliegos de Condiciones Contratación Experto para Revisión y Modificación Reglamento de la Copropiedad.
7. Cierre de la Reunión

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum

La Sra. María Isabel Pérez Piñeros presidenta del Consejo de Administración procede a llamar a lista estando presentes los siguientes miembros:

Manzana I

Dra. Elvira Martínez.

Dra. Angélica Martín

Dr. Oscar Iván Maya.

Manzana III

Dra. Mónica Salazar.

Dr. Jorge Alirio Roa Romero.

Dr. Oscar Javier Figueredo (Ingresa 11:45 a.m.)

Manzana IV

Dra. María Isabel Pérez Piñeros

Cavas

Dr. Nelson Maidens (Con Voz Y Sin Voto)

Representantes de la Administración:

Sr. Benjamín Cuadrado Orozco – Representante Legal PCB.

Sr. Guillermo Martínez – Representante Legal Suplente PCB.

Sr. Marco Antonio Martínez – Gerente General Grupo Valcas P&S.

Sra. Katherin Sandoval – Directora Administrativa PCB.

Sra. Luz Marina Sánchez – Contadora PCB. (Ingresa 11:45 a.m.)

Revisoría Fiscal PCB

Sr. Hernando Triviño – Revisor Fiscal PCB.

Siendo las 11:30 a.m., el Dr. Jorge Alirio Roa manifiesta, que con los miembros presentes no se tiene quórum para poder deliberar y tomar decisiones, toda vez que de acuerdo con su interpretación, el consejo de administración que estatutariamente

012

**CONSEJO EXTRAORDINARIO DE ADMINISTRACIÓN
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT.830.010.367-1
ACTA No. 026**

está integrado por 13 miembros de los cuales solamente hay elegidos 9, necesita la mayoría para sesionar y decidir constituida como si todos los miembros estuvieran elegidos, es decir, necesita siete de los nueve miembros. Y que las decisiones que se tomen con menos de siete miembros pueden ser invalidadas. Y concluye que hasta tanto no se realice modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal donde se reduzca el número de los miembros, el consejo solamente podrá sesionar con siete de los nueve miembros.

La Dra. María Isabel Piñeros indica que la mayoría para poder sesionar es de cinco miembros ya que el actual consejo está conformado por nueve personas, no por trece, ya que los tres consejeros de Manzana Dos no están elegidos y tampoco se tiene el representante de Cavas y Falcas, ya que esto dos componentes eligen a un solo representante y solamente tenemos dentro del Consejo a don Nelson Maidens que representa a Cavas.

Entonces, no hay congruencia que para elegir el Consejo y conformarlo se haga sin acogerse a lo que señala el Reglamento, es decir, con menos de los trece miembros, pero a la hora de tener el quórum se haga tomando en consideración cuatro integrantes que no existen.

El Dr. Hernando Triviño Revisor Fiscal de la copropiedad, da lectura al Art. 90 del Reglamento de PH así:

"Artículo 90. Sesiones y Quórum de Consejo: el Consejo de administración deberá reunirse en las oficinas de la copropiedad por lo menos una vez cada mes, en la fecha y hora que el determine. El consejo tendrá quórum para deliberar y decidir con la presencia de más de la mitad de sus miembros. Las decisiones del Consejo de Administración se tomarán por mayoría de votos de los asistentes a la respectiva reunión..."

"Art. 89. El consejo de administración: con el propósito de felicitar la administración de la copropiedad y de procurar la participación directa de los copropietarios en el manejo de las políticas generales y en la solución de los problemas cotidianos del conjunto, se determina la conformación de un consejo de administración integrado por 13 miembros principales que serán elegidos así: tres (3) por cada junta de copropietarios de cada manzana del Parque Central Bavaria P.H., Y UNO POR LOS EDIFICIOS Falcas y Cavas. El consejo será elegido por la Asamblea General para periodos de dos (2) años, pudiendo ser reelegido. No obstante su periodo fijo, los miembros del consejo continuarán en sus cargos..."

La Presidenta añade que esta lectura no aporta nada para aclarar el tema y por lo tanto, solicita a la Administración buscar el concepto de un profesional experto en propiedad horizontal, independiente de la copropiedad y que indique cuál sería el quórum para sesionar y decidir, bajo estas circunstancias especiales de que en la realidad el Consejo está integrado por nueve y no por trece miembros.

Siendo las 11:45 a.m., ingresa el Sr. Oscar Javier Figueredo y por consiguiente, con la presencia de siete (7) miembros del Consejo de Administración se constata que existe quórum para deliberar y tomar decisiones, de acuerdo con la teoría del doctor Roa.

2. Lectura y Aprobación del Orden del Día

El Sr. Marco Antonio Martínez Gerente General de la empresa administradora, procede a dar lectura al Orden del Día incluido en la convocatoria del 27 de mayo de los corrientes. La Dra. María Isabel Pérez Piñeros somete a consideración de los presentes esta agenda, la cual es aprobada por unanimidad.

**CONSEJO EXTRAORDINARIO DE ADMINISTRACIÓN
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT.830.010.367-1
ACTA No. 026**

3. Presentación y aprobación Políticas NIIF

La administración presenta al Sr. José Prieto asesor de la empresa Accounting Advisory Mangemente Chaconsulting S.A.S.. contratado para la implementación de las normas internacionales de información financiera NIIF en la Copropiedad PCB P.H.

El Sr. José Prieto procede a exponer a los miembros presentes la labor adelantada en la implementación de la norma y destaca lo siguiente:

- Presentación Manual de Políticas contables bajo NIIF para Pymes: se realiza explicación teórica de la norma.

APLICACIÓN DE NIIF

- Las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF conocidas por sus siglas en Inglés como IFRS, son un conjunto de normas internacionales de contabilidad, publicadas por el IASB (International Accounting Standards Board).
- El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) propuso que estas normas fueran conocidas en Colombia en la ley 1314 de 2009, clasificando los siguientes grupos:

	Balanza Inicial IFRS		Fecha de Reporte
Grupo 1	1/1/2014	31/12/2014	31/12/2010
Grupo 2	1/1/2015	31/12/2015	31/12/2015
Grupo 3	1/1/2014	31/12/2014	31/12/2015

OBJETIVO

El objetivo de éste manual de políticas contables es prescribir el tratamiento contable de cada una de las cuentas de importancia relativa que integran los estados financieros de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.; así como la estructura de estos, garantizando el cumplimiento de los requerimientos establecidos en las normas nacionales y especialmente en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES.

Aspectos principales:	
NIIF para Pymes versión 2009 IASB	Conjunto de normas contables de carácter global, para ayudar a los participantes en los mercados de capitales de todo el mundo, y a otros usuarios, a tomar decisiones económicas.
Ley 1314 de 2009	Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
Decreto 3022 de 2013	Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de Información financiera que conforman el Grupo 2.
Ley 675 de 2001	Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

- Explicación de conceptos utilizados en la aplicación:

CONCEPTOS

- ▶ **Activos:** Un activo es un recurso controlado por PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H. como resultado de sucesos pasados, del que se espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.
Los beneficios económicos futuros de un activo son su potencial para contribuir directa o indirectamente, a los flujos de efectivo y de equivalentes al efectivo de la entidad.
- ▶ **Pasivos:** Un pasivo es una obligación presente de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.
- ▶ **Patrimonio:** Es la participación residual en los activos de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., una vez deducidos todos los pasivos. Incluye las reservas, el patrimonio mínimo no reducible y los excedentes del ejercicio, y utilidades o pérdidas retenidas de adopción por primera vez.

**CONSEJO EXTRAORDINARIO DE ADMINISTRACIÓN
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT.830.010.367-1
ACTA No. 026**

013

BIENES Y/O ZONAS COMUNES

No deben ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles para ella.

Estos serán presentados en las revelaciones como una nota a los estados financieros, basados en los avalúos realizados para el aseguramiento de tales zonas.

- Reconstrucción de la información:

Ante la falta de información recibida de la anterior administración, fue necesario reconstruirla información financiera con base en el artículo 135 del decreto 2649 de 1993, de acuerdo con:

Copia de los estados financieros suscritos de 2014, inventario de activos fijos, circularización de cuentas por pagar y cobrar, informes de terceros y los demás documentos contables que fueron encontrados y que generaron registros posteriores.

- Principales políticas:

Descripción	Aplicación	Sección	
		NIIF	NIC
Pequeñas y Medianas Entidades	√	1	
Conceptos y Principios Fundamentales	√	2	1
Presentación de Estados Financieros	√	3	1
Estado de Situación Financiera	√	4	1
Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados	√	5	1
Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado del Resultados.	√	6	1
Estado de Flujos de Efectivo	√	7	7
Notas a los Estados Financieros	√	8	1
Políticas Contables, Estimaciones y Errores	√	10	8
Instrumentos Financieros Básicos	√	11	32 y
Otros Temas relacionados con los Instrumentos Financieros	√	12	39
Propiedades, Planta y Equipo	√	17	16
Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	√	18	38
Arrendamientos	√	20	17
Provisiones y Contingencias	√	21	37
Pasivos y Patrimonio	√	22	1 y 32
Ingresos de Actividades Ordinarias	√	23	18
Costos por Préstamos	√	25	23
Deterioro del Valor de los Activos	√	27	2 y 36

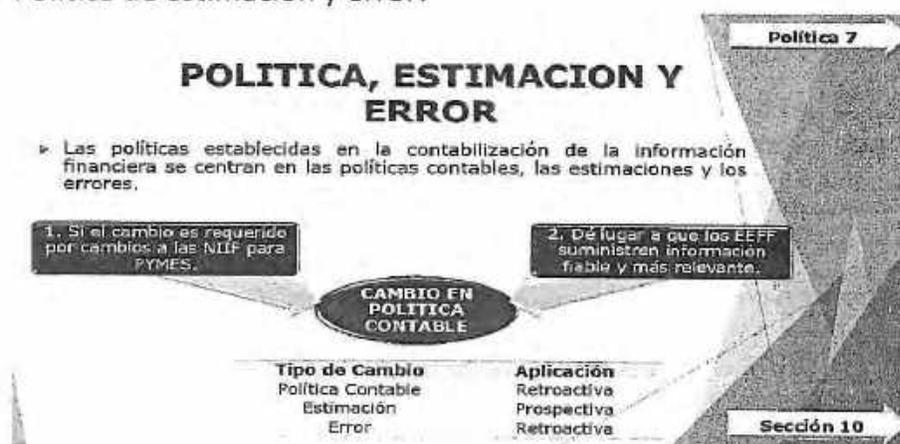
**CONSEJO EXTRAORDINARIO DE ADMINISTRACIÓN
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT.830.010.367-1
ACTA No. 026**

Beneficios a los Empleados	√	28	19
Hechos Ocurridos después del Periodo	√	32	10
Transición a la NIIF para PYMES	√	35	

- Estados Financieros:



- Política de estimación y error:



- Materialidad o importancia relativa: La información es material y por ello es relevante, si su omisión o su presentación errónea pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen a partir de los estados financieros. La materialidad (importancia relativa) depende de la cuantía de la partida o del error, juzgados en las circunstancias particulares de la omisión o de la presentación errónea. Para lo anterior, por medio de la administración se solicitó a cada uno de los abogados que llevan cada uno de los casos de la copropiedad, una cuantificación de éxito de cada uno de los procesos.

**CONSEJO EXTRAORDINARIO DE ADMINISTRACIÓN
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT.830.010.367-1
ACTA No. 026**

014

- Contingencias y Provisiones: PCB PH solo reconocerá una provisión cuando tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa, como resultado de un suceso pasado.

Acción de Certeza	Nivel	Nula	Posible	Probable	Cierta	Medición
		0%	1%-50%	51%-99%	100%	
Revela		NO	SI	SI	SI	NO
Provisión		NO	NO	SI	NO	Valor Presente
Activo / Pasivo		NO	NO	NO	SI	Según Clasificación

- Conclusiones:
 - Se reconocieron las consignaciones por identificar como menor valor de las cuentas por cobrar a los copropietarios.
 - Se reconoció deterioro de los instrumentos financieros activos de acuerdo con los días de vencimiento.
 - Se reconocieron los activos fijos existentes, bajo control de la copropiedad, de acuerdo con inventario realizado por la administración y se dieron de baja los activos inexistentes y/o totalmente depreciados.
 - Se reconocieron las cuentas activas y pasivas con la anterior administración SEPHORIZ, las cuales son soporte de procesos judiciales; por cada componente se reconoció deterioro o provisión de las diferencias entre las cuentas por pagar y cobrar de SEPHORIZ.
 - El fondo de imprevistos se reconoció como reserva en el patrimonio, así como el saldo en balances de 2014 de Manzana 2.

Dado que los miembros del Consejo no son expertos en el tema, se solicita a la contadora y al revisor fiscal expresar su opinión sobre el proceso adelantado, a lo que argumentan lo siguiente:

El Dr. Hernando Triviño Revisor Fiscal de la copropiedad, indica que el proceso es el resultado de un trabajo arduo, de la realización de varios comités financieros en compañía del consultor; durante el proceso se realizaron las recomendaciones del caso las cuales fueron ajustadas por el consultor. Deja presente que hace falta agregar la información financiera de los componentes Manzana II y Falcas la cual a la fecha no se tiene, esta información debe incluirse en el momento que se tenga conocimiento de la misma.

El Dr. Jorge Alirio Roa pregunta al Dr. Triviño: ¿Los miembros del consejo pueden estar seguros y tranquilos al aprobar las políticas ya que no están equivocadas? El Dr. Triviño responde afirmativamente.

La Sra. Luz Marina Sánchez contadora de PCB P.H. manifiesta que llegar al presente resultado es satisfactorio, ya que se han realizado los ajustes y la implementación en debida forma, aclara igualmente que todos los

**CONSEJO EXTRAORDINARIO DE ADMINISTRACIÓN
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT.830.010.367-1
ACTA No. 026**

movimientos de Manzana II y Falcas de los cuales la administración actual tiene conocimiento, están reflejados en la información financiera presentada.

Una vez terminado el análisis del tema, al considerar que hay suficiente información, la Dra. María Isabel, somete a aprobación del Consejo de Administración las políticas NIIF diseñadas para la copropiedad PCB P.H. Estas políticas y los cambios introducidos durante esta reunión son aprobadas y adoptadas por unanimidad por los consejeros presentes.

4. Designación Administración de la Copropiedad PCB

El Dr. Jorge Alirio Roa entrega a la Dra. María Isabel Pérez actual presidenta del Consejo de Administración, el contrato en original firmado con Grupo Valcas P&S y él en su anterior calidad de Presidente de Consejo de Administración del año 2016 indicando que de los términos pactados no se tuvo ningún inconveniente con la empresa administradora.

La Dra. Elvira Martínez propone la renovación del contrato hasta el mes de abril de 2018, toda vez que el consejo que se elija en el año 2018 debe tener la libertad de reelegir o de hacer cualquier proceso que considere necesario sin necesidad de estar comprometido con un contrato.

La Dra. María Isabel presidenta del Consejo de Administración somete a votación la elección del administrador para el periodo 1 de julio de 2017 a 30 de abril de 2018.

Se decide:

Se ratifica por unanimidad, como administrador de la copropiedad Parque Central Bavaria P.H., a P & S Valcas Sociedad Anónima, Grupo Valcas S.A. representada legalmente por el señor Marco Antonio Martínez Córdoba como Representante Legal Principal y el señor Benjamín Cuadrado Orozco como suplente del Representante Legal.

5. Presentación y aprobación Pliegos de Condiciones Contratación Empresa Vigilancia.

La Dra. Elvira Martínez pregunta por qué se están considerando nuevamente estos pliegos si en la pasada reunión de consejo ya se había tomado la decisión del proceso de convocatoria pública. El Sr. Benjamín Cuadrado aclara que el proceso de invitación pública no se pudo iniciar ya que los miembros del consejo de componente Museo - Manzana III, solicitaron que los términos fueran nuevamente consultados y aprobados en reunión de Consejo de Administración por tener modificaciones a los términos de referencia.

Luego de varias consideraciones sobre el tema, se aprueban por unanimidad los términos de referencia presentados por la administración, para la prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada de las manzanas I, III, AV y el edificio Cavas.

**CONSEJO EXTRAORDINARIO DE ADMINISTRACIÓN
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT.830.010.367-1
ACTA No. 026**

015

Siendo las 12:46 p.m., se retiran el Dr. Oscar Figueredo y el Dr. Jorge Alirio Roa y por lo tanto, se disuelve el quórum. Nuevamente la Presidenta reitera la necesidad de obtener el concepto jurídico sobre el particular.

Por consiguiente, la Dr. María Isabel Presidenta del Consejo de Administración levanta la sesión siendo las 12:46 p.m., del día 13 de junio de 2017, quedando pendiente para tratar en la siguiente reunión del Consejo, la consideración y decisión del punto séptimo del orden del día que tiene por objeto la Presentación y aprobación de Pliegos de Condiciones para Contratación de un Experto para Revisión y Modificación del Reglamento de la Copropiedad.



MARÍA ISABEL PÉREZ PIÑEROS
Presidenta



BENJAMÍN CUADRARO OROZCO
Secretario

23

PARQUE CENTRAL BAVARIA PH NIT
830.010.367-1
CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE
ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Contratante: PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL - NIT 830.010.367-1
Contratista: GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S. - NIT. 900.414.279-1
Término de duración: UN (1) AÑO
Vigencia: 01 de mayo de 2018 al 30 de abril de 2019

Entre los suscritos a saber: **PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, NIT 830.010.367-1**, conjunto de uso mixto sometido al régimen de propiedad horizontal constituido como persona jurídica sin ánimo de lucro, con personería jurídica reconocida, registrada en el Libro Radicador de personerías jurídicas de la Alcaldía Local de Santa Fe de Bogotá D. C., bajo el No. 011 del folio 134 de octubre 6 de 1995, constituida en propiedad horizontal mediante escritura pública No. 1971 del 20 de abril de 1994, otorgada en la Notaría 23 del Círculo de Bogotá D. C., registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. Zona Centro, sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, mediante escritura pública No. 2820 del día 26 de diciembre de 2002, otorgada en la Notaría 7ª del Círculo de Bogotá D.C., persona jurídica representada para los efectos del presente contrato de conformidad con el artículo 50 PAR. 1º de la ley 675 de 2001 por el señor presidente del Consejo de Administración **OSCAR IVAN MAYA HOYOS**, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado con C. C. No. 9. 855.317 de Pensilvania - Caldas, quien fue elegido en sesión extraordinaria del Consejo de Administración de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., llevada a cabo el día 4 de abril de 2018, según Acta No. 38 de la citada fecha, aprobada y sentada en el libro de Actas del Consejo de Administración de dicha copropiedad, la cual se anexa y hace parte integral del contrato que nos ocupa, quien para todos los efectos legales derivados del presente contrato privado se denominará en adelante **EL CONTRATANTE** por una parte, y, por la otra parte la sociedad **GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado del 31 de enero de 2011, inscrita el 15 de febrero de 2011 bajo el No. 01453284 del Libro IX de la CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, se constituyó la anterior sociedad comercial denominada **GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, con matrícula mercantil No. 02066050, NIT 900.414.279-1 y domicilio en la AK 19 No. 114-09 oficina 404 de la ciudad de Bogotá, D.C., representada legalmente por dos Gerentes Generales, los cuales ostentaran la representación legal de

A
O

44

la sociedad y podrán actuar de manera conjunta o individualmente, los cuales fueron nombrados según acta No. 010 de asamblea de accionistas del 2 de mayo de 2016, inscrita el 11 de mayo de 2016 bajo el No. 02102362 del libro IX, así: Gerente general JUAN ANDRES RUIZ PEÑA, identificado con la C.C. 79'470.241 de Bogotá, D.C., y, Gerente general ANDRES FELIPE RUIZ LEON, identificado con la C.C. 1032441937 de Bogotá, para efectos del presente contrato actuará como gerente general y por ende representante legal de la Sociedad GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S., el señor JUAN ANDRES RUIZ PEÑA, mayor de edad y vecino de Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.470.241 de Bogotá, D.C., debidamente facultado, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., con fecha 9 de abril de 2018, que se anexa al presente contrato para que haga parte integral del mismo, quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL CONTRATISTA**, hacemos constar que hemos celebrado el presente **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual se regula por las normas del Código Civil, la Ley 675 de 2001, y el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública No. 2820 del 26 de diciembre de 2002, de la Notaría Séptima (7ª) del Círculo de Bogotá D. C., incluidas sus reformas y demás modificaciones, aclaraciones que puedan presentarse en relación con las normas y reglamentos anteriormente citados, y demás normas que rigen o llegaren a regir la materia objeto del presente contrato, el cual se registrá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO. EL CONTRATANTE contrata la prestación de servicios de administración de propiedad horizontal que presta y se obliga el **CONTRATISTA**, para la administración y representación legal del **CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL - NIT. 830.010.367-1, copropiedad conformada por seis componentes con sus respectivas áreas comunes**, con la obligación de aportar en forma competente, Idónea y exclusiva sus conocimientos y experiencia para el "OBJETO" de éste contrato ajustado siempre a los términos consagrados en la ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública No. 2820 del 26 de diciembre de 2002 de la Notaría Séptima (7ª) del Círculo de Bogotá D.C., de conformidad con las normas civiles y los principios orientadores, el cual se estipula en las cláusulas adicionales del mismo.

45

CLAUSULA SEGUNDA. - DURACION. La duración del presente contrato será de un (1) año, comprendido entre el 1º de MAYO de 2018 al 30 de ABRIL de 2019. En todo caso, el administrador continuará en su cargo mientras la Asamblea o el Consejo de Administración no lo reemplacen, lo que podrá ocurrir en cualquier tiempo.

PARAGRAFO 1: Al término del vencimiento del contrato EL CONTRATISTA, queda obligado a efectuar la rendición de cuentas de su gestión ante el CONSEJO DE ADMINISTRACION Y/O LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS, conforme lo establece el Art. 95 del Reglamento de Propiedad Horizontal de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., contenido en la escritura pública 2820 del 26 de diciembre de 2002 de la Notaría Séptima del círculo notarial de Bogotá, D.C., con retroactividad al primero (1º) de mayo de dos mil dieciocho (2018). Igual situación ocurrirá cuando concluya el ejercicio del cargo según el objeto del presente contrato y demás condiciones.

PARAGRAFO 2: Al vencimiento o la terminación anticipada del contrato, EL CONTRATISTA se obliga a realizar una entrega de la administración a quien EL CONTRATANTE le indique, mediante acta de entrega y recibido, con el inventario correspondiente y detallado, basada dicha entrega en las actas de los componentes que le hiciera la sociedad P&S VALCAS S.A. - GRUPO VALCAS S.A. y/o cualquier autoridad administrativa o judicial, y de acuerdo con la incorporación y normalización que se obtenga durante la vigencia del presente contrato o de sus prórrogas, atendiendo igualmente las demás actividades o temas adicionales que surjan durante el término de vigencia del presente contrato.

CLAUSULA TERCERA. - VALOR DEL CONTRATO. - El valor del presente contrato será a título de honorarios por la suma de **OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS \$899'640.000.00 M/CTE.**

CLAUSULA CUARTA. - FORMA DE PAGO: EL CONTRATANTE pagará a título de honorarios al CONTRATISTA por los servicios prestados la suma de **SETENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL PESOS \$74'970.000.00) M/CTE.**, incluido el IVA, mensualmente. **PARAGRAFO 1.-** Sobre la suma mencionada, el CONTRATANTE efectuará la retención en la fuente a que haya lugar. **PARAGRAFO 2.-** El valor de los honorarios estipulados en el presente contrato, será cancelado por EL CONTRATANTE al CONTRATISTA, por mensualidades vencidas dentro de los primeros diez (10) días del mes siguiente, previa presentación por parte de EL CONTRATISTA de la respectiva factura, a la que deberá adjuntar la copia del pago de los aportes parafiscales, seguridad social

A
1
0

AB

y la liquidación del personal destacado para el cumplimiento del objeto contractual, detallando todos los conceptos salariales y prestacionales, cumpliéndose con la previa revisión por parte de LA REVISORIA FISCAL. PARAGRAFO 3.- El valor mensual de los servicios contratados, se incrementará en el equivalente al reajuste del salario mínimo legal mensual que decreta el gobierno nacional a partir del 1º de enero de 2019. PARAGRAFO 4.- Teniendo en cuenta que en la actualidad no se ha reintegrado o incorporado a PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., el componente MANZANA DOS, respecto del cual se adelanta proceso judicial para tal efecto, el CONTRATISTA debe descontar de la suma del presente contrato el valor mensual del administrador delegado y de un asistente que corresponden a dicho componente, incluido el IVA. Dicho pago será asumido y será efectivo a partir de la fecha en que se reincorpore o reintegre dicho componente MANZANA DOS al CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., es decir que hasta en ese momento se hace exigible el pago de la totalidad del valor del contrato como se señaló en las cláusulas tercera y cuarta.

CLAUSULA QUINTA. - OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE. -EL CONTRATANTE queda obligado a: 1) A pagar el precio de los honorarios por los servicios prestados, en la forma establecida en la CLAUSULA TERCERA y CUARTA de este contrato. 2) Suministrar toda la información y documentación que requiera el CONTRATISTA para el desempeño de su labor, en la medida de las posibilidades dada la situación jurídica que le asiste actualmente al CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H. 3) Facilitar las oficinas de la ADMINISTRACION, esto es el espacio de propiedad común destinada a la administración general del PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la MANZANA DOS, en los términos y condiciones establecidas en el Reglamento de propiedad horizontal, inclusive adecuando una oficina exclusiva para el uso y destinación del CONSEJO DE ADMINISTRACION, lo anterior por cuanto el área total aproximada de dichas oficinas de administración asciende a 600 M2 y están ubicadas en la Carrera 13A No. 28-38 de la ciudad de Bogotá, D.C.. PARAGRAFO: EL CONTRATISTA, no podrá cambiar la destinación de las oficinas de la administración del CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., arrendar o ceder espacio alguno para actividad distinta a la función propia contemplada en el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., si llegare a incumplirse esta obligación a cargo de EL CONTRATISTA, generará la terminación unilateral del presente contrato con la correspondiente indemnización por perjuicios. Tampoco podrá utilizarla para desempeñar labores o actividades propias del CONTRATISTA, o de terceros.

CLAUSULA SEXTA. - OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA. - EL CONTRATISTA se compromete y obliga a cumplir con las siguientes obligaciones: 1) Todas y cada una de sus actuaciones se sujetarán a la

A
1
e

HT

Constitución Nacional, a la ley y al Reglamento de Propiedad Horizontal de PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, con NIT 830.010.367-1, INCLUIDAS SUS REFORMAS ADICIONES O MODIFICACIONES. 2) Representar legalmente al CONTRATANTE, judicial y extrajudicialmente, por conducto de su representante legal principal señor JUAN ANDRES RUIZ PEÑA, identificado con C.C. No. 79.470.241 de Bogotá, conforme a lo dispuesto en los artículos 50 y 51 Parágrafo de la Ley 675 de 2001, quien tendrá un suplente para la representación legal en cabeza del señor ANDRES FELIPE RUIZ LEON, identificado con C. C. No. 1.032441937 de Bogotá, quien lo reemplazará en sus faltas temporales o absolutas, sin perjuicio de sus facultades legales ni de las que sobre el particular dispongan las leyes, decretos y el reglamento o sus reformas de propiedad horizontal que rige al CONTRATANTE. 3) Ejercer los derechos, contraer y cumplir las obligaciones que correspondan a la persona jurídica de la copropiedad dentro de los límites impuestos por la ley y el reglamento. Por lo tanto, la representará activa o pasivamente, ante las autoridades judiciales, administrativas o de policía, ante terceros y ante los propietarios, ejerciendo todos los actos que supone una administración eficaz, idónea, velando por el fiel y oportuno cumplimiento de las funciones del personal a su cargo, ejerciendo el control contable de la ejecución del presupuesto y la teneduría de libros. 4) Preparar con la debida antelación el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones de la correspondiente vigencia, que debe presentar al Consejo de Administración, para su visto bueno con no menos de treinta (30) días de antelación a la reunión ordinaria de la Asamblea para que una vez sea aprobado por esta proceda a su debida ejecución. En la preparación del presupuesto se incorporarán las primas de seguros, el fondo de imprevistos, y el presupuesto presentado por la CORPORACION PARQUE CENTRAL BAVARIA para el sostenimiento de la zona verde longitudinal. 5) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea y mantener a ésta informada del desarrollo de sus actividades. 6) Calcular el monto de las cuotas ordinarias de administración teniendo en cuenta las determinaciones de la Asamblea General de Copropietarios y de las juntas de copropietarios y recaudar las mismas, así como también las rentas de la persona jurídica incluyendo los parqueaderos comunes a todos los componentes de explotación comercial para la copropiedad y las sumas provenientes de cuotas extraordinarias, multas o promociones especiales. Igualmente trasladará a la CORPORACION PARQUE CENTRAL BAVARIA la suma que determine la Asamblea General de Copropietarios para el sostenimiento de la zona verde longitudinal. 7) Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas, instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los usuarios y propender por su armónica convivencia. Para el cumplimiento de estas obligaciones deberá tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización inmediata puedan causar perjuicios a la copropiedad y a los bienes y servicios de uso común, con cargo a la reserva pertinente o al presupuesto ordinario. Si no existiere partida en la reserva o presupuesto, deberá convocar a la Asamblea

A
O

General de Copropietarios a efecto de rendir el informe correspondiente, para que se adopten las medidas a que hubiere lugar. 8) Contratar y mantener vigentes los seguros exigidos por la ley. 9) Contratar previa autorización del Consejo al personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento, etc. 10) Elevar a escritura pública las reformas del reglamento de propiedad horizontal que sean aprobadas por la Asamblea General. 11) Constituir apoderados judiciales para la defensa de los intereses de la propiedad horizontal, de conformidad con lo que sobre el particular determine la Asamblea General, Junta de propietarios, Consejo de Administración, Consejos Directivos. 12) Presentar informes anuales a la Asamblea General y al Consejo de Administración, sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general de la propiedad horizontal sin perjuicio de otros informes que la Asamblea exija. 13) Manejar en un fondo independiente los dineros destinados a la administración general de la copropiedad PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, conforme lo establece el Art. 99 del Reglamento de Propiedad Horizontal, y en cuentas separadas relacionados con cada uno de los componentes de la copropiedad, según lo dispongan los consejos directivos respectivamente. 14) Podrá nombrar administradores delegados para atender los asuntos internos de cada componente, previa autorización del Consejo Directivo del respectivo componente, órgano éste que seleccionará dicho personal para que sea contratado bajo la responsabilidad del CONTRATISTA. 15) La contratación del personal administrativo, operativo, de mantenimiento, aseo, y demás personal que requiera cada componente del CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., será acordado con previo concepto favorable del respectivo Consejo Directivo. Su cambio y cualquier tipo de novedad con el personal de todo orden debe ser informado y consultado con los respectivos consejos directivos. En relación con el personal de la administración central, se tendrá que contar con el consentimiento y aprobación del CONSEJO DE ADMINISTRACION de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., en todo caso ésta obligación a cargo del CONTRATISTA no conllevará a responsabilidad laboral alguna en relación con dicho personal tanto del nivel central como de los componentes, dado que la misma queda radicada de forma absoluta en cabeza del CONTRATISTA, y solo se establece esta obligación con el objeto de evitar traumas o faltar al buen servicio. 16) Convocar a la Asamblea General a reuniones ordinarias o extraordinarias, al Consejo de Administración, a la Junta de Copropietarios, al Consejo Directivo cuando lo estime conveniente y sea necesario. 17) Llevar directamente o bajo su dependencia o responsabilidad, los libros de Actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes y atender la correspondencia relativa al CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H. 18) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., las Actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, igualmente las actas de JUNTA DE PROPIETARIOS Y DE LOS CONSEJOS DIRECTIVOS. 19) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines

29

autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal. 20) Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H. cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 21) EL CONTRATISTA, de conformidad con el art. 93 Parágrafo 1 del Reglamento de Propiedad Horizontal que rige al CONTRATANTE, continuará en su cargo mientras la Asamblea o el Consejo de Administración no lo reemplace, lo que podrá ocurrir en cualquier tiempo, 22) EL CONTRATISTA, para quedar a paz y salvo al concluir el ejercicio del cargo, debe previamente ser aprobadas las cuentas de su gestión, por el CONSEJO DE ADMINISTRACION O LA ASAMBLEA GENERAL, Si transcurrido treinta (30) días en que concluye la gestión, no se hubiere presentado al consejo de administración las mencionadas cuentas, se podrá exigir la rendición de las mismas por la vía judicial junto con la indemnización de los perjuicios que se ocasionare. 23) EL CONTRATISTA no podrá retener por ningún motivo, fondos o bienes de la copropiedad. Si lo hiciere, será denunciado por el Presidente del Consejo de Administración ante las autoridades competentes. 24) EL CONTRATISTA, para todos los efectos de responsabilidad, queda sometido a las normas del Libro IV del Título XXVIII del Código Civil, en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del Reglamento de Propiedad Horizontal del CONTRATANTE. 25) Los fondos de la copropiedad, se manejarán por el CONTRATISTA en cuentas corrientes o de ahorros, en entidades financieras debidamente autorizadas por la Superintendencia Financiera, a nombre de la copropiedad, con las firmas del representante legal, del presidente del Consejo de Administración y de otro miembro del Consejo que se designe por este. Sin embargo, la Asamblea podrá señalar una suma prudencial para gastos menores que será manejada por EL CONTRATISTA por el sistema de caja menor, prestando para el efecto las garantías de manejo correspondiente. 26) El Fondo de Imprevistos consagrado en el art. 35 de la Ley 675 de 2001, en armonía con los arts. 102 y 103 del Reglamento de Propiedad Horizontal, será manejado por el CONTRATISTA en forma separada de los ingresos ordinarios de la persona jurídica debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez, pudiendo disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general. 27) EL CONTRATISTA, con base en el direccionamiento del Consejo de Administración y de los Consejos Directivos, se obliga a ejecutar el presupuesto anual de gastos aprobado por la Asamblea General de Propietarios y a prestar los servicios de contabilidad, financieros y administrativos, operativos, tributarios inherentes a la propiedad horizontal y las asesorías en las áreas laboral, legal y de sistemas entre otras. 28) Realizar el seguimiento y cobro de cartera morosa desde el primer mes que se cause, para lo cual efectuará los cobros pre-jurídicos y/o jurídico actuando de manera inmediata, contratando los servicios profesionales con fundamento en los arts. 48, 50 y 51 de la Ley 675 de 2001. 29) Velar porque se logre la integración, conservación y unidad de PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, de suerte que debe proyectar las medidas y procedimientos legales previamente

A
C

30

consultados con el Consejo de Administración y los consejos directivos para su ejecución. 30) El representante legal del CONTRATISTA, asistirá a la reunión ordinaria mensual del Consejo de Administración, que debe convocar previamente; así mismo, asistirá a las reuniones extraordinarias cuando las circunstancias lo ameriten y sea convocado. De igual forma asistirá en compañía del Administrador Delegado a la reunión ordinaria mensual del Consejo Directivo de cada uno de los seis componentes, y a las extraordinarias a que haya lugar y sea convocado. Las actas de las reuniones ordinarias y extraordinarias del Consejo de Administración y de los Consejos Directivos será a cargo su elaboración por el CONTRATISTA, a través de su representante legal en el caso del Consejo de Administración y en relación con las actas de los Consejos Directivos lo será a través del representante legal del CONTRATISTA o en su lugar de los Administradores Delegados de cada componente, quienes serán los encargados de ejecutar lo dispuesto en las respectivas sesiones de Consejos (de Administración y Directivos), salvo que su asignación para su ejecución y cumplimiento de alguna actividad esté a cargo de los miembros de los Consejos aludidos, contando para la elaboración de dichas actas de sesiones ordinarias con siete (7) días hábiles y para las extraordinarias dos (2) días hábiles, las cuales serán entregadas al Presidente del Consejo de Administración y a los Presidentes de los Consejos Directivos del respectivo componente para su revisión, ajuste, y firma, y posterior traslado si se hubiese conformado comisión de verificación de la respectiva acta. 31) Todos los pagos que con ocasión de la ejecución del presente contrato y en cumplimiento del mismo se tengan que realizar, se harán mediante cheque o traslado electrónico por PSE o ACH, atendiendo las instrucciones de los Consejos (Administración y Directivos). Las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y en fin todos los dineros que por cualquier concepto u otros recursos que reciba la copropiedad deberán ser depositados directamente por los propietarios, tenedores de bienes privados y terceros en las cuentas de recaudo de PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, y de acuerdo al componente o si se trata de las cuentas del presupuesto general. En todo caso, El CONTRATISTA no podrá recibir de los anteriores bajo ningún concepto, dineros ni títulos valores, puesto que el CONTRATANTE debe mantener en entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera a nombre de la copropiedad, las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias y se requieran con medios de recaudo como PSE y ACH, código de barras, recaudo empresarial, etc., con la finalidad anteriormente expresada. 32) Debe dar aplicación a las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA - NIIF dando cumplimiento a la ley. 33) Ceñirse estrictamente al presupuesto aprobado por el CONTRATANTE en la ejecución de las actividades propias e inherentes al objeto del contrato. 34) Solicitar autorización al consejo de administración y a los consejos directivos de los componentes para realizar gastos extraordinarios no contemplados en el presupuesto ordinario. 35) Coordinar, desarrollar y ejecutar los planes y programas de la copropiedad

A
C

1
4

dispuestos por la Asamblea General, el Consejo de administración y los Consejos Directivos. 36) Atender en forma oportuna por si o a través del administrador general y de los administradores delegados, toda solicitud o sugerencia que presente la Asamblea General de Copropietarios, el consejo de administración, los consejos directivos, propietarios y tenedores a cualquier título de unidades privadas o el revisor fiscal, siempre y cuando las mismas correspondan al objeto de este contrato y conduzcan al mejoramiento del servicio. 37) Representar oportunamente a la copropiedad en ejercicio de la representación legal en todas las situaciones administrativas, judiciales, prejudiciales, o los litigios en que el CONTRATANTE tenga que hacerse parte como demandante o demandado y suministrar las pruebas que le exijan a fin de obtener una defensa técnica real y oportuna del CONTRATANTE. 38) Contratar para el desarrollo del objeto de éste contrato, el personal idóneo, con amplia experiencia, seleccionado mediante procesos técnicos que contemplen sus conocimientos, aptitudes, destrezas y que trabajen bajo la exclusiva subordinación del CONTRATISTA, para lo cual debe contar con el personal que el CONSEJO DE ADMINISTRACION y LOS CONSEJOS DIRECTIVOS DISPONGAN, que cumplan con el perfil profesional o técnico idóneo requerido en los términos de referencia, estableciendo un organigrama de manera que pueda cumplir con el objeto del contrato, especialmente teniendo un (1) administrador general principal, y su suplente con disponibilidad permanente, un (1) auxiliar administrativo, tiempo completo, 48 horas semanales de lunes a sábado, un (1) contador público titulado de tiempo completo, 48 horas semanales, de lunes a sábado, un (1) auxiliar contable, tiempo completo, 48 horas semanales de lunes a sábado, un (1) tesorero, y un (1) auxiliar de tesorería, ello para el funcionamiento de la administración central del CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H. El pago de los servicios de las anteriores personas será a cargo de todos los componentes de acuerdo al coeficiente de participación de los mismos, sin olvidar la situación del COMPONENTE MANZANA DOS. Para las administraciones de cada componente se requiere: Cuatro (4) administradores delegados de tiempo completo de 48 horas semanales, de lunes a sábado, uno (1) por cada manzana, es decir MANZANA UNO, MANZANA DOS, MANZANA TRES y MANZANA CUATRO. Las personas mencionadas anteriormente se distribuirán de la siguiente manera: **Manzana Uno:** Un (1) administrador delegado y un (1) auxiliar administrativo contable. **Manzana Dos:** Un (1) administrador delegado y un (1) auxiliar administrativo contable. Lo anterior se ajustará al momento en que este componente se reintegre a la persona jurídica PCB PH., **Manzana Tres:** Un (1) administrador delegado y dos (2) auxiliares administrativos contables. **Manzana Cuatro:** Un (1) administrador delegado y dos (2) auxiliares administrativos contables. **Edificio Cavas y edificio Falcas:** Un (1) auxiliar administrativo / contable, que dependerá de la administración central y sus labores se realizarán en las oficinas de la misma. 39) En caso de requerirse personal adicional debe suministrarlo provisionalmente inmediatamente mientras lo selecciona el órgano respectivo. 40) Recibir la administración y bienes de PARQUE

32

CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, y de cada uno de sus seis (6) componentes mediante acta o conforme lo disponga la autoridad administrativa o judicial, de manera detallada el inventario de bienes muebles e inmuebles, instalaciones, maquinaria y equipos, archivo contable, archivo general, títulos valores, cuentas bancarias, libros de actas, caja menor, contratos, chequeras, y demás implementos y bienes que correspondan a la copropiedad. 41) Llevar o elaborar bajo su responsabilidad la contabilidad de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., incluyendo la de cada uno de sus seis (6) componentes, sujetas a las normas contables de orden nacional e internacional. 42) Debe presentar mensualmente los balances de prueba, informe de cartera, un informe claro y concreto de la gestión a su cargo, que cobije a la persona jurídica extendiéndose a los componentes, para que el consejo haga las observaciones y objeciones que considere convenientes y obtenga al conocimiento de todo lo concerniente a la persona jurídica. 43) Ofrecer la asesoría en el tema tributario, fiscal, conforme a las normas NIIF.

CLAUSULA SEPTIMA. - TERMINACION DEL CONTRATO. - El presente contrato podrá darse por terminado: 1) En cualquier momento, por mutuo acuerdo de las partes; 2) Por vencimiento del término inicialmente pactado; 3) Por decisión de cualquiera de las partes con previo aviso por escrito de treinta (30) días HÁBILES de anticipación sin lugar a ningún tipo de indemnización, 4) Por las causales previstas en la ley; 5) Por incumplimiento del contrato por cualquiera de las partes. El incumplimiento por parte de EL CONTRATISTA de cualquiera de las obligaciones consignadas en el presente contrato como de los documentos anexos que hacen parte integral de éste, dará lugar a la terminación unilateral del mismo por parte de EL CONTRATANTE, sin requerimiento alguno y la entrega de la administración se formalizará mediante acta suscrita por el representante legal del CONTRATISTA y por parte de EL CONTRATANTE lo hará el señor Presidente del Consejo de Administración, en la cual se dejará constancia sobre el motivo o motivos de tal decisión. 6) Por tratarse de la prestación de los servicios de administración de propiedad horizontal EL CONTRATISTA, manifiesta que sabe y acepta que la continuidad del contrato que se celebra y su terminación, dependen única y exclusivamente de las decisiones que adopte la asamblea general de copropietarios o el consejo de administración de EL CONTRATANTE, y por tanto en el evento de ordenarse la terminación del vínculo contractual o designarse un administrador diferente, no tendrá derecho de exigir indemnización de naturaleza alguna.

CLAUSULA OCTAVA.- DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO. El CONTRATISTA prestará los servicios objeto del presente contrato, con el personal y en los términos que las partes estipularon en el presente contrato. PARAGRAFO 1.- En los eventos en que se presenten situaciones que afecten o puedan afectar las instalaciones o los bienes de los propietarios y/o residentes de la copropiedad fuera del horario

13
7

contemplado en la presente cláusula, el CONTRATISTA deberá hacerse presente inmediatamente y tomar las medidas y correctivos pertinentes, para evitar mayores perjuicios. **PARAGRAFO 2.-** El CONTRATISTA garantiza que el personal asignado para dar cumplimiento al objeto del presente contrato será de las mejores calidades, cualidades, idoneidad, experiencia y competencia profesional. Por esta razón se obliga a sí mismo a que en el evento de presentarse un reemplazo o adición de personal, lo sustituirá o adicionará por otro de iguales o mejores calidades. EL CONTRATANTE podrá solicitar al CONTRATISTA por motivos justificados el cambio del personal que considere necesario para cumplir con el objeto del presente contrato.

CLAUSULA NOVENA.- EXCLUSION DE LA RELACION LABORAL.- Por la naturaleza del presente contrato, se determina la exclusión de la relación laboral entre el CONTRATANTE y el CONTRATISTA, siendo éste último el único responsable del pago de los salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones, parafiscales y aportes de la seguridad social en salud y pensión, del personal designado para la ejecución de este contrato.

CLAUSULA DECIMA.- AUTONOMIA E INDEPENDENCIA DEL CONTRATISTA.- Actuará por su propia cuenta, con absoluta autonomía y no estará sometido a subordinación laboral por parte de EL CONTRATANTE y sus derechos se limitarán de acuerdo con la naturaleza del contrato, a exigir el cumplimiento de las obligaciones de EL CONTRATANTE y al pago de los honorarios estipulados por la prestación de los servicios objeto del presente contrato. **PARAGRAFO 1.-** Sin lesionar su autonomía técnica y administrativa EL CONTRATISTA acepta desde ahora que el CONTRATANTE efectúe intervención o supervisión según el caso sobre el estado y avance de la gestión encomendada en virtud de este contrato, sobre los procedimientos utilizados para ello, y que le formule las recomendaciones, observaciones y sugerencias que sean de interés para el desarrollo normal y efectivo del presente contrato. **PARAGRAFO 2.-** En razón de lo manifestado voluntariamente por el CONTRATISTA, el CONTRATANTE asumirá la interventoría si la considera pertinente, conducente y necesaria para que conforme a la ley y al reglamento se pueda determinar la calidad y efectividad del servicio contratado.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- CONTRATACION DE SERVICIOS. EL CONTRATISTA contratará a nombre de EL CONTRATANTE los servicios de vigilancia aseo, mantenimiento de equipos y los que en su momento sean necesarios previa autorización del Consejo de Administración y consejos directivos, a través de compañías y personal especializado; para tal efecto, el Consejo de Administración y/o los Consejos Directivos supervisarán dichas contrataciones y emitirán sus respectivos conceptos.

A
C

54

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.- El CONTRATISTA no podrá ceder, traspasar, endosar, parcial ni totalmente el presente contrato, salvo autorización expresa y escrita de EL CONTRATANTE. **PARAGRAFO.-** En casos de ausencia temporal el Consejo de Administración podrá designar otra persona natural o jurídica para que se encargue de la ejecución del contrato, sin que ello disminuya la responsabilidad o exima de sus obligaciones contractuales al CONTRATISTA.

CLAUSULA DECIMA TERCERA.- SOLUCION DE DIFERENCIAS.- Las partes acuerdan que las diferencias relacionadas con la ejecución, interpretación, cumplimiento, terminación o cualquier contingencia que surgiere en el desarrollo del presente contrato, que no pueda ser resuelta directamente entre las partes, serán llevadas ante un Centro de Conciliación legalmente constituido, y si fracasare la misma, se acudirán ante las instancias jurisdiccionales correspondientes, eso sí en todo caso se deberá agotar el requisito de procedibilidad.

CLAUSULA DECIMA CUARTA. CLAUSULA PENAL.- En caso que una de las partes incumpla cualquiera de las obligaciones contenidas en este contrato, dará derecho a la otra a cobrar una cláusula penal equivalente a treinta (30) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smmlmv) al momento del incumplimiento, la cual prestará mérito ejecutivo y se tendrá como una tasación anticipada de perjuicios, renunciando ambas partes a los requerimientos de constitución en mora en su recíproco beneficio.

CLAUSULA DECIMA QUINTA.- Garantías y pólizas. Con el fin de garantizar y salvar la responsabilidad directa en la prestación de los servicios indicados en este contrato, **EL CONTRATISTA** constituirá con una compañía de seguros legalmente reconocida y domiciliada en Bogotá, D.C., las siguientes pólizas de seguros: 1) **PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO** por una suma asegurada equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total anual del mismo y por la vigencia del contrato y dos (2) meses más; 2) **PÓLIZA DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES** por una suma asegurada equivalente al diez por ciento (10%) del valor total anual del contrato por la vigencia del mismo y tres (3) años más; y, 3) **PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL** contractual y extracontractual que **EL CONTRATISTA** tiene para el amparo de sus contratos por valor de quinientos (500) salarios Legales Mensuales vigentes, las cuales deberán ser constituidas en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados a partir de la firma del presente contrato y harán parte integral del mismo. **PARÁGRAFO 1: EL**

A
/

59

CONTRATISTA y la compañía de seguros, no se hacen responsables por pérdida de dineros, joyas, títulos valores, objetos personales, etc. o tampoco por el hurto y daños de los bienes privados y comunes ocasionados por trabajadores o funcionarios ajenos a **EL CONTRATISTA**, salvo que se demuestre su negligencia o el incumplimiento de los deberes a su cargo.

PARÁGRAFO 2: Para efectos de los siniestros que cubre la póliza de responsabilidad civil, **EL CONTRATISTA** está obligado a formular el correspondiente denuncia inmediatamente se presente el siniestro, contra los propietarios o terceros ante la autoridad competente, informar del hecho dentro de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles siguientes a su ocurrencia, y además informar a la compañía de seguros, para que proceda en consecuencia a resarcir el daño causado.

CLAUSULA DECIMA SEXTA .- MERITO EJECUTIVO.- El presente contrato presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento alguno, ni de constitución en mora, por cuanto las partes renuncian a los mismos. **CLAUSULA DECIMA NOVENA.- DOMICILIO CONTRACTUAL.** Para todos los efectos legales, el domicilio contractual que fijan las partes para el cumplimiento del presente contrato, lo es la ciudad de Bogotá D. C. Las notificaciones a que haya lugar originadas en este contrato, se harán en las siguientes direcciones:

EL CONTRATANTE: PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, en la carrera 13 No.28-38 Oficina de Administración, de Bogotá D. C.

EL CONTRATISTA: GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S., en la AK 19 No.114-09 OFICINA 404, teléfono 7449982 de Bogotá D. C., CORREO ELECTRONICO: ggeneral@gestionactivos.com.co.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA.- CONFIDENCIALIDAD. La información o datos a los cuales tuviere acceso **EL CONTRATISTA** durante la ejecución del contrato, serán mantenidos en forma confidencial. Esta confidencialidad continuará aún terminado el contrato.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA.- ANEXOS.- Forman parte integral de este contrato. Los documentos que acreditan la personería de las partes contratantes, las actas de recibo parcial de la Administración General, las Administraciones Delegadas y las zonas y bienes comunes, y las pólizas constituidas por el **CONTRATISTA**.

56

CLAUSULA DECIMA NOVENA.- MODIFICACIONES O ADICIONES AL CONTRATO.-Las partes acuerdan que cualquiera de las cláusulas de este contrato, podrán ser modificadas de mutuo acuerdo debiendo quedar constancia escrita.

En constancia de lo anterior se firma este CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ante testigos en Bogotá D. C., a los veintisiete (27) días del mes de abril de 2018, en dos ejemplares del mismo tenor con destino a cada una de las partes.

POR EL CONTRATANTE:



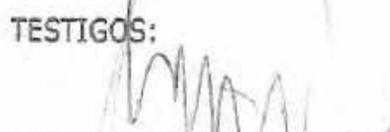
OSCAR IVAN MAYA HOYOS
C. C. No.9.855.317 de Pensilvania
Presidente Consejo de Administración
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL

POR EL CONTRATISTA:



JUAN ANDRES RUIZ PEÑA
C. C. No. 79,470.241 de Bogotá
Gerente General
GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S.
NIT. 900.414.279-1

TESTIGOS:


JORGE ALIRIO ROA ROMERO
C.C. 19'293.579 de Bogotá

YOLANDA CECILIA NUÑEZ SALAMANCA
T.P. No. 51'847.642 de Bogotá

A
✓



Radicado No. 20185330165101
Fecha: 13/07/2018



ALCALDIA LOCAL DE SANTA FE
DESPACHO ALCALDE LOCAL

**Bogotá D.C.,
EL SUSCRITO ALCALDE LOCAL DE SANTA FE
HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal No. AUTO del 13 de Octubre de 1995, fue inscrita por la Alcaldía Local de SANTA FE, la Personería Jurídica para el(la) PARQUE CENTRAL BAVARIA - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CARRERA 13 A # 28 - 38 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 2820 del 26 de Diciembre de 2002, corrida ante la Notaría 7 del Circuito Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 050-1347248.

Que mediante acta de Consejo de Administración del 11 de Abril de 2018 se eligió a:

GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S A S identificado(a) con Matrícula No. 02066050, cuyo Representante Legal es JUAN ANDRES RUIZ PEÑA con CÉDULA DE CIUDADANIA 79470241, quien actuará como Administrador y Representante Legal durante el periodo del 01 de Mayo de 2018 al 30 de Abril de 2019.

DUGNIA ELOISA ACOSTA BOHORQUEZ con CÉDULA DE CIUDADANIA 52424538, quien actuará como Representante Legal-Suplente durante el periodo del 01 de Mayo de 2018 al 30 de Abril de 2019.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

Observación: MEDIANTE ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS REALIZADA EL DÍA 20 DE ABRIL DE 2018 SE DESIGNA AL SEÑOR RICARDO TRUJILLO PACHECO IDENTIFICADO CON CC N° 19.398.047 TP 9886-T COMO REVISOR FISCAL DE LA COPROPIEDAD PARA EL PERIODO 2018 - 2019.

**GUSTAVO ALONSO NINO FURNIELES
ALCALDE LOCAL DE SANTA FE**

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 20185330165101

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 14/08/2018 10:43 PM

Página 1 de 1

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

CL. 21 No. 5 - 74 Piso 3. Tel: 3821659/62/65 Email:

14/08/2018 10:43 PM



Bogotá, 09 de marzo de 2018.

Doctora
MARIA ISABEL PEREZ P.
Presidente Consejo de Administración
PARQUE CENTRAL BAVARIA Propiedad Horizontal
Presente

Referencia: Informe sobre terminación de contrato de prestación de servicios de Administración suscrito entre PARQUE CENTRAL BAVARIA PH y P&S VALCAS S.A.

Respetada Doctora María Isabel:

En relación con el asunto de la referencia nos dirigimos a la Presidencia del Consejo de Administración General de Parque Central Bavaria propiedad horizontal, así como a los demás miembros del Consejo de Administración, para indicar la posición del GRUPO VALCAS S.A. con respecto a la finalización del contrato de administración que esta Compañía tiene actualmente suscrito con esa Copropiedad.

El Consejo de Administración de la copropiedad en su libre autonomía, determinó adelantar un proceso de búsqueda y selección de candidatos para nueva firma de administración de Parque Central Bavaria PH., elaborando un pliego que no permite en las condiciones habilitantes dispuestas la participación de la sociedad P&S VALCAS S.A. actual administradora. No es nuestro deseo generar una controversia y menos que se cambie el pliego con el correr de los días para beneficiar a uno u otro proponente o para permitirle a P&S VALCAS S.A. que pudiere participar mediante incorporación de modificaciones, lo que podría conllevar que otro proponente piense que se hacen cambios en un pliego de invitación para favorecer a la actual firma de administración de la copropiedad.

Al no contemplarse entonces, por los señores miembros del Actual Consejo de Administración, que el pliego de invitación pudiere involucrar la posibilidad de participación de la sociedad P&S VALCAS S.A., en su calidad de actual administrador, consideramos facilitar a los señores Consejeros que adelanten con total libertad su proceso de selección de las firmas para administración de la copropiedad Parque Central Bavaria Propiedad Horizontal, a partir del primero de mayo de 2018.

Por lo expuesto, con fundamento en la relación contractual que se ha tenido entre las partes desde septiembre del año 2015, hace ya 31 meses, durante los cuales P&S VALCAS S.A. tuvo la misión de intervenir en la difícil transición por los graves



problemas que se presentaron con la anterior administración, contrato inicial suscrito el 01 de septiembre de 2015, finalizado; posteriormente se suscribió el 09 de julio de 2016 otro contrato entre las mismas partes con vigencia del 01 de julio de 2016 al 30 de junio de 2017, más un otrosí de fecha 10 de octubre de 2017 que amplió la vigencia del contrato hasta el 30 de abril de 2018, sin cláusula alguna de renovación del contrato.

Al respecto y de conformidad con lo pactado en la cláusula sexta del contrato firmado el 09 de julio de 2016 que consagró las causales de terminación, siendo una de ellas el vencimiento del plazo pactado, que hoy se tiene expresamente previsto para el 30 de abril de 2018, en consecuencia, conforme el actual contrato, nuestra gestión la realizaremos hasta el día lunes 30 de abril de 2018.

Les agradecemos el tiempo que nos permitieron servir a esa importante copropiedad y la confianza depositada. La entrega de la Administración se dará de conformidad con la cláusulas del contrato firmado el 9 de julio del 2016 y la misma la realizaremos a partir del 23 de abril de 2018, a la persona o empresa que ustedes nos indiquen por escrito.

Cordialmente,
P&S VALCAS S.A.


MARCO ANTONIO MARTINEZ CORDOBA
Gerente General
Representante Legal de la Copropiedad


BENJAMIN CUADRADO OROZCO
Representante Legal Suplente

Copia: Miembros Consejo General de Administración Parque Central Bavaria PH.
Dr. Hernando Triviño, Revisor Fiscal Parque Central Bavaria PH.

91 Marzo 18
Cecilia H.


2820

AA 10568534



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 2.820. . .

DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTE

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTISÉIS (26)

DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOS

(2.002)

CLASE DE ACTO:	REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE PARQUE CENTRAL BAVARIA.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:	ELIZABETH RODRÍGUEZ NÚÑEZ, Administradora General a nombre y en representación del PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, y DIEGO BARRERA CASTRO, en nombre y representación de PARQUE CENTRAL BAVARIA S.A.
DIRECCIÓN DE LOS INMUEBLES Y FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA .	
MANZANA UNO:	Garajes, Carrera 13 A No. 29 - 28; Local 101, Carrera 13 A No. 29-30; Local 102, Carrera 13 A No. 29-26; Local 103, Carrera 13 No. 29-15; Locales 104 a 158, Carrera 13 A No. 29-26; Oficinas de la 200 a la 243, 301 y 401, Carrera 13 No. 29-21; Torre de Colseguros que son las oficinas 501 a 2601 Carrera 13 A No. 29-24. Town Houses o Apartamentos, Carrera 13 No. 29-19.
FOLIO MATRIZ:	050-1347248
LOCAL	101 50C-1423867
LOCAL	102 50C-1423868
LOCAL	103 50C-1423869
LOCAL	104 50C-1423870
LOCAL	105 50C-1423871
LOCAL	106 50C-1423872

NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C.

NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C.



-19-

SÉPTIMO: Que se Eleva a Escritura Pública el reglamento de propiedad horizontal con las reformas aprobadas cuyo texto se indica a continuación :

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL. CAPITULO I.

OBJETO Y EFECTOS

ARTICULO 1°. PRIMERO. El objeto de este reglamento es el de someter los inmuebles que conforman el PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL al nuevo Régimen Especial previsto en la ley 675 de 2001. Para tal efecto, consagra los derechos y prescribe las obligaciones específicas de los copropietarios actuales y futuros y en lo pertinente a los simples ocupantes y tenedores que a cualquier título de bienes de dominio privado; determina la totalidad del inmueble, los bienes de dominio privado y los bienes comunes esenciales y no esenciales, de uso y goce general y los de uso exclusivo en que se divide; contiene las normas para su administración y conservación, regula las funciones que corresponden a la Asamblea general de copropietarios y su organización; prescribe las facultades, los deberes y la forma de elección del Administrador, del Consejo de Administración, del Consejo Directivo, del Revisor Fiscal y del Comité de Convivencia, dispone la distribución de cuotas por concepto de expensas comunes necesarias para la administración, conservación y mejor uso y goce de los bienes y servicios comunes, reglamenta la solución de conflictos; igualmente regula la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001; y reglamenta en general, todas las relaciones materiales y jurídicas que se presenten dentro de este instituto de la propiedad horizontal, a que se

NOTARIA SÉPTIMA
 DE BOYACA D. C.
 20 V. 2001

19- Reverso

somete el PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, al tenor de la normatividad de la Ley 675 de 2001. PARÁGRAFO 1° Las regulaciones del Reglamento de Propiedad Horizontal constituido por la Escritura No. 1971 del 20 de Abril de 1994 de la Notaria 23 del Circulo de Bogotá, y modificado por la Escritura No. 0118 del 16 de Enero de 1995 de la Notaria 23 del Circulo de Bogotá, la Escritura 2324 del 31 de mayo de 1995 de la Notaria 23 del Circulo de Bogotá, la Escritura No.4937 del 12 de Octubre de 1995 de la Notaria 23 del Circulo de Bogotá ; la Escritura No. 556 del 7 de febrero de 1996 de la Notaria 23 del Circulo de Bogotá, la Escritura 320 del 31 de enero de 1997 de la Notaria 23 del Circulo de Bogotá, la Escritura 6756 del 16 de diciembre de 1997 de la Notaria 23 del Circulo de Bogotá, la escritura 998 del 10 de marzo de 1998 de la Notaria 23 del circulo de Bogotá, la escritura 2435 del 28 de Mayo de 1998 de la Notaria 23 del Circulo de Bogotá, la escritura 2026 del 20 de Junio del 2001 de la Notaria 23 del Circulo de Bogotá, la escritura 1859 del 4 de Junio del 2002 de la Notaria 23 del Circulo de Bogotá, quedan sustituidas en su totalidad por el presente estatuto. PARÁGRAFO 2°. Las disposiciones contenidas en este reglamento no podrán vulnerar las normas imperativas de la Ley 675 de 2001 y, en tal caso, se entenderán no escritas. ARTICULO 2°. EFECTOS. Las disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte integrante las licencias de construcción, los planos, el proyecto de división y las memorias descriptivas, protocolizados en la escritura de constitución y las Escrituras de modificaciones anteriores a este Reglamento, al igual que los elementos que se protocolicen con este Instrumento, tendrán fuerza obligatoria para los propietarios de unidades privadas, y en lo pertinente para los tenedores y residentes que a cualquier título,



usen o gocen cualquiera de los bienes de dominio privado en que se divide el PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL. En consecuencia, en toda operación que implique traspaso o

constitución de cualquier otro derecho real o mera cesión, a cualquier título, del uso, goce o disfrute sobre un bien privado se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento. ARTICULO 3°. NORMATIVIDAD. Es voluntad de la Asamblea General de propietarios declarar incorporadas al presente reglamento todas las disposiciones de la Ley 675 de 2001, los decretos que la reglamenten. Cuando en el reglamento no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado dentro del articulado, se aplicarán los ordenamientos que en las leyes de la República de Colombia, o en este reglamento regulen casos o materias análogas. PARÁGRAFO. DEFINICIÓN DE PALABRAS DE USO FRECUENTE. Siempre que en este reglamento se diga: 1) CONJUNTO, COPROPIEDAD, hace referencia a complejo arquitectónico representado por la Persona Jurídica PARQUE CENTRAL BAVARIA-PROPIEDAD HORIZONTAL. 2) COMPONENTE: Se trata de una cualquiera de las cuatro manzanas y los dos edificios a que se refiere el artículo 5° del presente reglamento. 3) Unidad, área separada, exclusiva o privada, se refiere a la que es susceptible de dominio privado singular. 4) BIENES COMUNES: Partes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio privado. 5) BIENES COMUNES ESENCIALES : Bienes

[Handwritten signature]

510

NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C.

NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C.

2820

AA 10568008



-21-

38 y Calle 29 No. 13-45. Edificio
 Falcas: Carrera 13 No. 28 A- 21;
 Manzana-3 :Carrera. 13 A No. 28 21;
 Manzana-4: Carrera 13 A No. 30-21;
 Edificio Cavas: Carrera 13 No.28A-31,

210

Zona Centro, Distrito Capital. ARTICULO 5º. DESCRIPCIÓN GENERAL: ANTECEDENTES Y TRADICIÓN. El conjunto PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, está conformado por seis componentes (Manzana 1, Manzana 2, Manzana 3, Manzana 4, Edificio Cavas y Edificio Falcas), levantados sobre lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general; es un conjunto de uso mixto puesto que los bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones tales como vivienda, comercio y oficinas. Los diversos componentes formaron parte de dos lotes de terreno primarios que posteriormente fueron englobados y divididos como se expone a continuación: Primero: Por escritura pública número 1194 Bis del 2 de mayo de 1988 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá la sociedad Inversiones Fenicia S.A. transfirió a título de venta a favor de Parque Central Bavaria S.A. el globo de terreno ubicado en la ciudad de Bogotá, en la avenida Caracas con calle 31, distinguido con los números trece B setenta y nueve (13 B-79) de la calle 31, el cual en adelante y para efectos de esta escritura se denominó como LOTE B, al cual le correspondía en ese entonces el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-25324, comprendido dentro de los linderos establecidos en el título antecedente: Por el Noreste, partiendo de la esquina que forma en su intersección la calle 31 A (Hoy 31) hasta encontrar el lindero oriental de la propiedad de la comunidad de las hermanas de María Auxiliadora, vuelve hacia el suroeste siguiendo este lindero oriental de la

g

g

NOTARIA SÉPTIMA DE BOGOTÁ D.C.

NOTARIA SÉPTIMA DE BOGOTÁ D.C.



40

Manzana 4 :Carrera 13 A No. 30-21 ----

Edificio Falcas: Carrera 13 No. 28 A-
21. -----

Edificio Cavas, Carrera 13 No. 28 A-
31, Zona centro, Distrito Capital. ---

ARTICULO 6. TÍTULOS: La Sociedad Comercial PARQUE CENTRAL BAVARIA S.A., con domicilio en esta ciudad de Bogotá, constituida por escritura pública numero 520 del 26 de Febrero de 1.988 de la Notaria 23 de esta ciudad e inscrita el registro mercantil de la Cámara de Comercio de esta ciudad bajo la Matricula Número 320.737, adquirió los lotes sobre los cuales se constituye la copropiedad PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL tal y como quedó establecido en el Artículo 5° de este reglamento. -----

ARTICULO 7°. COMPONENTES Y MATRICULAS INMOBILIARIAS. 7.1 COMPONENTES: El Complejo o Conjunto arquitectónico que es materia del presente Reglamento de Propiedad Horizontal, ha sido concebido en (6) grandes.---- Componentes que como ya se dijo en el Artículo 5° de este Reglamento, se denominan MANZANA UNO, MANZANA DOS, MANZANA TRES Y MANZANA CUATRO, EDIFICIOS FALCAS Y EDIFICIO CAVAS. -----

PARÁGRAFO 1: Dichos Componentes se han diseñado y construido para ser subdivididos con base en el presente régimen de la propiedad horizontal, de manera tal que sus propietarios serán dueños exclusivos de sus unidades privadas y participes en la propiedad de los bienes de dominio común, en las proporciones que se establecen en los respectivos porcentajes de participación. La subdivisión de cada uno de tales Componentes tanto en zonas privadas como en zonas comunes, no requerirá ningún tipo de aprobación de la persona jurídica "PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL" que nace por ministerio de la Ley 675 del



40 REVERSO

2001. En el artículo 5°. de este reglamento se describen y alinderan los Componentes y en el Artículo 125 de este Instrumento se refiere a la Subdivisión de los Componentes Manzana Uno (1), Manzana Dos (2), Edificio Falcas y Edificio Cavas del PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL cuyas unidades individualizadas de dominio privado están localizadas en su interior. La Sociedad PARQUE CENTRAL BAVARIA S.A. detenta el dominio de los Componentes restantes y desde ahora queda obligada para que con arreglo a la ley termine ella o sus causahabientes la construcción de dichos Componentes, adecuar y Subdividir tales Componentes en áreas comunes y privadas involucradas, siempre y cuando no afecten las áreas que de conformidad con este reglamento son de uso común del conjunto, y que el cálculo de los coeficientes requeridos por tales subdivisiones se realice de acuerdo con el mecanismo que más adelante se expresa. Asimismo la Sociedad mencionada podrá vender una o más de las manzanas restantes a un tercero para el desarrollo posterior, al cual se obliga, en los términos de las autorizaciones administrativas y del presente reglamento, o bien contratar con un tercero la construcción de una o más de las mencionadas Manzanas. Este desarrollo se hará conforme a la normatividad sobre Desarrollo por etapas Desde ahora queda entendido que los actuales y futuros copropietarios de las unidades privadas situadas en cualquiera de los Componentes, se adhieren y aceptan sin condición ni reserva alguna, por el solo hecho de firmar las respectivas escrituras de adquisición de las unidades privadas, los términos y alcances del presente reglamento único de propiedad horizontal, lo mismo que la autorización irrevocable para la construcción y posterior subdivisión de los Componentes ya mencionados, bien directamente por la actual dueña de los Componentes



2820

AA 10568031

41

restantes, o por un tercero que adquiera o contrate con ésta. 7.2

MATRICULAS INMOBILIARIAS: El Conjunto PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, está conformado por seis (

6) componentes, levantados sobre lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general ; es un conjunto de uso mixto puesto que los bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones. Los componentes formaron parte de lotes de terreno primarios que posteriormente fueron englobados y divididos. Es así como las matriculas inmobiliarias de las distintas manzanas que integran el PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL y de los (2) edificios son : a) Al Componente denominado MANZANA UNO del PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL que se delimita en el Art. 5° de este Reglamento, le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 050-1347248 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santafé de Bogotá, la cual será a su vez la matriz de la cual se desprenderán las de los garajes, town house, oficinas y locales de dominio privado localizados en esta etapa. b) Al Componente denominado MANZANA DOS del PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL que se delimita en el Art. 5° de este Reglamento, le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 050-1347249 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santafé de Bogotá la cual será a su vez la matriz de la cual se desprenderán las de los garajes, town house, oficinas y locales de dominio privado localizados en esta etapa. c) Al Componente denominado MANZANA TRES que se delimita en el Art. 5° de este Reglamento, le corresponde la Matricula Inmobiliaria No.

NOTARIA SEPTEMBER DE BOGOTÁ D.E.

NOTARIA SEPTEMBER DE BOGOTÁ D.E.

Al Reverso

050-1414259 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santafé de Bogotá y que será a su vez la matriz de la cual se desprenderán las Unidades Privadas de acuerdo con la Resolución 388 de Agosto de 1989 y sus posteriores modificaciones y prórrogas y a tenor de las normas vigentes sobre el desarrollo por etapas d) Al Componente denominado MANZANA CUATRO que se delimita en el Art.5° de este Reglamento, le corresponde la Matricula Inmobiliaria No.

050-1414260 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santafé de Bogotá y que será a su vez la matriz de la cual se desprenderán las Unidades privadas de acuerdo con la Resolución 388 de Agosto de 1989 proferida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y sus posteriores modificaciones y prórrogas a tenor de la normatividad vigente sobre el desarrollo por etapas. e) Al Componente denominado Edificio CAVAS que se delimita en el Art. 5° de este Reglamento, le corresponde la Matricula

Inmobiliaria No. 050-1347251 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santafé de Bogotá y que será a su vez la matriz de la cual se desprenderán los locales comerciales de dominio privado localizados en este Edificio. f) Al Componente denominado Edificio FALCAS que se delimita en el Art. 5° de este Reglamento, le corresponde la Matricula Inmobiliaria No.050-1347252 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santafé de Bogotá y que será a su vez la matriz de la cual se desprenderán los locales comerciales de dominio privado localizados en este Edificio. -----

PARÁGRAFO : EL EDIFICIO FALCAS (Carrera 13 No. 28 A - 21 y/o Carrera 28 - 65) Y EL EDIFICIO CAVAS (Carrera 13 No. 28 A - 31 y / o Carrera 13 No. 29 - 65) fueron declarados INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL, CATEGORÍA DE CONSERVACIÓN INTEGRAL, según el Decreto 606 del 26 de Julio del 2001.---



se tendrán en cuenta la proporción entre unas y otras para efectos del mencionado nombramiento; 4) Establecer las funciones específicas que dentro del manejo de asuntos internos pueda

corresponderle al Consejo Directivo compuesto por cada componente por los tres miembros elegidos como representantes al consejo directivo; 5) Autorizar para someter a la aprobación de la Asamblea la desafectación de bienes de uso común para su posterior división y/o enajenación sin que altere los bienes comunes de todo el conjunto de los componentes; 6) Fijar para presentar a la Asamblea, el monto de los aportes o cuotas ordinarias o extraordinarias que corresponden por expensas comunes a cada uno de los propietarios. Fijación que deberá hacerse partiendo del presupuesto respectivo, a prorrata entre los coeficientes de gastos determinados en este reglamento de propiedad horizontal (Coeficiente No. 3); 7) Las funciones que se señalan en otros artículos del presente reglamento o de sus posteriores modificaciones o adiciones.

PARÁGRAFO 1: Las normas sobre funcionamiento de la asamblea general (Reuniones, convocatorias, quórum, etc.) se aplicarán en lo pertinente a la junta de copropietarios, aún cuando esta podrá regular en forma específica su funcionamiento interno así como otros asuntos relativos a la administración del componente, todo ello de conformidad con las normas legales y generales del presente reglamento. El reglamento así expedido será de obligatorio cumplimiento por parte de los copropietarios y usuarios.

PARÁGRAFO 2: Los propietarios de las unidades privadas participarán en las decisiones de la respectiva junta en

NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA R.C.

89 REVERSO

proporción al porcentaje interno de participación en cada componente.-----

PARÁGRAFO 3: ELECCIONES: Cuando se trate de elegir por votación en la junta de Copropietarios a los miembros del consejo directivo, se votará en cada uno por el sistema de listas y para establecer los nombres de los elegidos se aplicará el sistema de cuociente electoral. Este cuociente se determina dividiendo el número total de votos válidos por el de renglones conformados por el respectivo principal y suplente que hayan de elegirse. El escrutinio se comenzará por la lista que hubiera obtenido mayor número de votos y así en orden descendente. De cada lista se declararán elegidos tantos nombres (o renglones) cuantas veces quepa el cuociente en el número de votos emitidos por la misma y si quedaren puestos por proveer estos corresponderán a los residuos más altos. Los votos en blanco solo se computarán para determinar el cuociente electoral. En caso de empate en los residuos, decidirán la suerte.-----

PARÁGRAFO 4: La junta de copropietarios se reunirá ordinariamente cada año, antes de la reunión de la Asamblea General de Copropietarios.-----

PARÁGRAFO 5. El consejo Directivo estará integrado por tres miembros elegidos por la Junta de Copropietarios en la forma señalada en el parágrafo 3 de este Artículo. Las funciones que tendrá el consejo directivo de cada componente, serán las mismas que tiene el consejo de Administración en el Conjunto, excepto las delegadas expresamente al Consejo de Administración.-----

ARTICULO 93: DEL ADMINISTRADOR: El Administrador tendrá la Representación Legal de la persona jurídica PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL y será nombrado por el Consejo de Administración. Cuando se cambie el Representante Legal



90

deberá presentarse a la autoridad que de acuerdo con la Ley debe llevar el control de esta clase de personas jurídicas, para su registro y certificación, el acta correspondiente

con las firmas autenticadas del presidente y el secretario del Consejo.

PARÁGRAFO 1: El administrador continuará en su cargo mientras la Asamblea o el Consejo de Administración no lo reemplacen, lo que podrá ocurrir en cualquier tiempo. El Administrador podrá ser una persona natural o una persona jurídica y actuará en representación de la propiedad horizontal como el representante legal de dicha persona jurídica.

PARÁGRAFO 2 : El Administrador tendrá un Administrador suplente elegido simultáneamente con la elección del Administrador Principal y tendrá como función la de reemplazarlo en las vacaciones temporales, previa aprobación para cada caso del Consejo de Administración.

ARTICULO 94. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. Sin perjuicio de sus facultades legales ni de las que sobre el particular dispongan las leyes, decretos y el presente reglamento o sus reformas, el administrador tendrá las siguientes funciones : 1) Ejercer los derechos, contraer y cumplir las obligaciones que correspondan a la persona jurídica de la copropiedad dentro de los límites impuestos por la Ley y este reglamento. Por lo tanto, la representará activa o pasivamente, ante las autoridades judiciales, administrativas o de policía, ante terceros y ante los propietarios, ejerciendo todos los actos que supone una administración eficaz, velando por el fiel y oportuno cumplimiento de las funciones del personal a su cargo,

DEL NOTARIO PUBLICO
 NOTARIA SEPTIMA
 DE BOGOTA D.C.

90 Reverso

ejerciendo el control contable en la ejecución del presupuesto y la teneduría de libros; 2) Preparar con la debida antelación el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones de la correspondiente vigencia, que debe presentar al Consejo de Administración para su visto bueno con no menos de treinta (30) días de antelación a la reunión ordinaria de la Asamblea para que una vez sea aprobado por esta proceda a su debida ejecución en la preparación del presupuesto se incorporarán las primas de seguros y el presupuesto presentado por la CORPORACIÓN PARQUE CENTRAL BAVARIA para el sostenimiento de la zona verde longitudinal; 3) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea y mantener a esta informada del desarrollo de sus actividades, 4) Calcular el monto de las cuotas ordinarias de administración teniendo en cuenta las determinaciones de la Asamblea General de Copropietarios y de las juntas de copropietarios y recaudar las mismas, así como también las rentas de la persona Jurídica y las sumas provenientes de cuotas extraordinarias, multas o promociones especiales. Igualmente trasladará a la CORPORACIÓN PARQUE CENTRAL BAVARIA la suma que determine la Asamblea General de copropietarios para el sostenimiento de la zona verde longitudinal; 5) Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas, instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los usuarios y propender por su armónica convivencia. Para el cumplimiento de esta obligación deberá tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización inmediata puedan causar perjuicios a la copropiedad y a los bienes y servicios de uso común, con cargo a la reserva pertinente o al presupuesto ordinario. Si no existiere partida en la



reserva o en el presupuesto, deberá convocar a la Asamblea General de Copropietarios a efecto de rendir el informe correspondiente, para que se adopten las medidas a que hubiere

lugar; 6) Contratar y mantener vigentes los seguros exigidos por la Ley. 7) Contratar previa autorización del Consejo al personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento etc. 8) Elevar a escritura pública las reformas al presente reglamento de propiedad horizontal que sean aprobadas por la Asamblea General. 9) Constituir apoderados judiciales para la defensa de los intereses de la propiedad horizontal, de conformidad con lo que sobre el particular determine la Asamblea General de Copropietarios o el Consejo de Administración. 10) Presentar informes anuales a la Asamblea General y al Consejo de Administración, sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general de la propiedad horizontal sin perjuicio de otros informes que la Asamblea exija. 11) Manejar en un fondo independiente los dineros destinados a la administración general de la copropiedad PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, y en cuentas separadas relacionados con cada uno de los componentes de la copropiedad; 12) En los términos establecidos en el contrato de administración podrá nombrar delegados para atender los asuntos internos de cada componente, previa autorización del Consejo Directivo 13) Celebrar contratos o cualquier acto jurídico que facilite la circulación o el acceso al PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, previa autorización de consejo directivo; 14) Convocar a la Asamblea General a reuniones ordinarias o extraordinarias, al Consejo de Administración, a la Junta de Copropietarios,

NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C.
 NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C.

91 Reverso

al Consejo directivo cuando lo estime conveniente;15) Llevar directamente o bajo su dependencia o responsabilidad, los libros de Actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes y atender la correspondencia relativa al edificio o Conjunto. 16) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Conjunto, las Actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración. 17) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el presente reglamento de propiedad horizontal. 18) Expedir el paz y salvo de cuentas con la Administración del Conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular . 19) Las demás que le imponga la ley, el presente reglamento el consejo directivo y la asamblea General del PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL.---

ARTICULO 95. CUENTAS DEL ADMINISTRADOR. Quien administra bienes de la copropiedad, bien sea como Administrador o liquidador, no podrá quedar a paz y salvo al concluir el ejercicio del cargo, sin que previamente se aprueben las cuentas de su gestión, por el Consejo de Administración o la Asamblea General. Si transcurridos treinta (30) días desde la fecha en que concluye la gestión, no se hubieren presentado al consejo de Administración las mencionadas cuentas se podrá exigir la rendición de las mismas por la vía judicial junto con la indemnización de los perjuicios que se ocasionaren. -----

PARÁGRAFO. El administrador no podrá retener por ningún motivo, fondos o bienes de la copropiedad. Si lo hiciere, será denunciado por el Presidente del Consejo de .

2820

AA 10568085



Administración ante las autoridades competentes.-----

ARTICULO 96.- RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: Para todos los efectos de responsabilidad, al Administrador o Representante Legal se le aplicarán

en el desempeño de su cargo, las normas del libro 4° del título XXVII del código civil en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del presente reglamento. -----

ARTICULO 97. REVISOR FISCAL. El Revisor Fiscal y el suplente que lo reemplaza en sus faltas absolutas o temporales serán contadores públicos titulados, con matrícula profesional vigente e inscritos a la Junta Central de Contadores, elegidos por la Asamblea General de copropietarios para periodos de dos (2) años contados a partir de cada ejercicio. El Revisor fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, cónyuge o compañero con el Administrador o los miembros del Consejo de Administración, ni empleado en los negocios de estos, ni tener vínculos comerciales o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones con el Administrador o con el Consejo de Administración. El nombramiento deberá inscribirse en la Alcaldía local correspondiente. -----

PARÁGRAFO 1: No obstante su periodo fijo, el Revisor Fiscal continuará en su cargo mientras la Asamblea General no lo reemplace, lo que podrá ocurrir en cualquier tiempo. -----

PARÁGRAFO 2: FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL : Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica PARQUE CENTRAL BAVARIA

NOTARIA SE
 DE BOGOTÁ S.C.
 YANILDES BARRILLO

92 Reverso

PROPIEDAD HORIZONTAL, le corresponde ejercer las funciones que se señalan a continuación :1) Examinar las operaciones, negocios, correspondencia, actas, inventarios, libros y comprobantes de los distintos órganos de administración, cerciorándose de que se ajusten a la Ley, a lo dispuesto en el presente Reglamento y a las decisiones del Consejo de Administración y de la Asamblea General de Copropietarios; 2) Avalar con su firma los balances que presente el Administrador y el Balance anual del ejercicio que deberá ser aprobado por la Asamblea General y los referentes a los gastos internos de cada componente; 3) Hacer arquezos periódicos sobre los fondos de la persona jurídica del conjunto y dar cuentas oportunas a la Asamblea y a el Consejo de Administración, según el caso, sobre las irregularidades que observe. Para dichos efectos y para casos excepcionales, podrá citar la Asamblea o el Consejo de Administración siempre que lo estime conveniente o necesario; 4) Participar con voz pero sin voto en las reuniones de la Asamblea General de copropietarios y del Consejo de Administración cuando fuere citado a sus reuniones; 5) Presentar un informe a las reuniones ordinarias de la Asamblea y extraordinarias que crea oportuno hacerlo; 6) Las demás que le correspondan por la naturaleza del cargo y las establecidas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la Ley 675 del 2001.-----

CAPITULO XIV.-----

INGRESOS DE LA COPROPIEDAD.-----

ARTICULO 98. INGRESOS DE LA COPROPIEDAD. Los ingresos de la copropiedad provienen de las siguientes fuentes : 1) De las rentas que produzcan los bienes comunes destinados para tal fin ; 2) De las contribuciones de los copropietarios



-524-

de Octubre del 2002.

13) Extractos de Actas de las Asambleas Generales extraordinarias del 14 de Diciembre de 1999 y 25 de

Septiembre del 2001.

14) Copia del Acta de la Asamblea General extraordinaria de propietarios, celebrado el 12 de Junio del 2002.

15) Planos urbanísticos 517/ 4 - 10 y 517/ 4- 11.

16) Resolución 249 de fecha 13 de abril de 1992 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, que modificó la Resolución 338 del 17 de Agosto de 1989 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

17) La Resolución No 0010145 de 24 de agosto de 2001 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 que aclara los planos 517/4-10 y 517/4-11.

18) Licencia de Construcción para Manzana 2 No. 1475 de Junio 29 de 1993, con vigencia de 36 meses expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

19) Las licencias de Construcción de los edificios FALCAS Y CAVAS Nos 000101 del 23 de Septiembre de 1991, bajo la referencia No. 12106 y Licencia de Construcción bajo la referencia No. 971-2288, Resolución No. 9710294 de Diciembre 12 de 1997 expedida por la Curaduría Urbana No 1.

20) Boletines de Nomenclatura de las Manzanas Dos, Tres y Cuatro y de los Edificios Falcas y Cavas.

NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C.

NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C.

524

524 Reverso

21)	Planos de propiedad horizontal y arquitectónicos de la Manzana Dos y Edificios Falcas y Cavas.
22)	Boletines de nomenclatura de las oficinas de la Manzana Uno.
.	.
.	.
.	.
.	.
<p>OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN Leida esta escritura por el compareciente y habiéndosele hecho las advertencias sobre las formalidades legales y trámites de rigor, le imparte su aprobación y en constancia la firma ante mí, la notaria que la autorizo.- Al otorgante se le hizo la advertencia que debe presentar esta escritura para registro en la oficina correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.</p> <p>El presente instrumento se elaboró en las hojas de papel notarial números AA 10568534/35/36/37/38/39/40/80/81/60/61/62/63/64/65/AA10568607/08/AA10568006/07/08/09/10/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/25/26/27/28/29/30/31/32/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/AA10568609/AA10568163/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/92/93/94/95/96/97/98/99/AA10568200/1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12</p>	

2820

AA 10568658



-525-

/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/2
 5/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/
 38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50
 /51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/6
 3/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/

76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95
 /96/97/98/99/AA10568300/1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15
 /16/17/18/19/250/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/
 35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/AA10568610/
 AA10568349/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/
 66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85
 /86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/AA10568400/1/2/3
 /4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/
 25/26/27/28/29/30/AA10568541/42/43/AA10568434/35/36/38/
 AA10568544/AA10568440/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/
 53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72
 /73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/--/84/85/86/87/88/89/90/91/
 92/93/94/95/96/97/98/99/AA10568500/1/2/53/54/55/56/57/58/59
 /AA10568437/AA10568522/23/24/25/26/27/28/29/30/AA10568657/
 58/87

-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Derechos Notariales (Res.4188/2001)	\$	30.000.00	✓
I.V.A.-----	\$	598.384.00	✓
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

NOTARIA SÉPTIMA
 DE BOGOTÁ D.C.

525

525 Reverso

LOS COMPARECIENTES

[Handwritten signature]

ELIZABETH RODRIGUEZ NUÑEZ



C.C. N° 35463471

EN NOMBRE Y EN REPRESENTACIÓN del
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL

[Handwritten signature]
DIEGO BARRERA CASTRO



C.C. N° 80 409 774 usayuen

EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE
PARQUE CENTRAL BAVARIA S.A.

LA NOTARIA SÉPTIMA (7ª)
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

[Handwritten signature]
GLOMERACIÓN MERCEDES SUQUE
NOTARIA SÉPTIMA
CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ES 2da COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL
ESCRITURA No. 2820 DE 26 condominios
LA EXPIDO Y AUTORIZO EN 140 HOJAS
ÚTILES CON DESTINO A
INTERESADOS
DADA EN SANTA FE DE BOGOTÁ, D.C.
LA NOTARIA SÉPTIMA



27 DIC. 2002

Bogotá, D.C., abril 24 de 2018

Señor:

MARCO ANTONIO MARTÍNEZ CÓRDOBA
REPRESENTANTE LEGAL DE P&S VALCAS S.A. –GRUPO VALCAS S.A.
SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y REPRESENTANTE LEGAL
DE PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.

Ciudad

Referencia: Respuesta a su comunicación del 24 de abril de 2018

Respetado señor.

Como usted entenderá en mi comunicación del pasado 11 de abril último, no fue el suscrito, ni el Consejo de Administración que represento, el que dispuso que la entrega y empalme entre las dos empresas saliente y entrante se llevara a cabo a partir del 23 de abril del año en curso; lo que indiqué fue que atendiendo la solicitud de fecha 9 de marzo del cursante año de la sociedad por usted representada en la que señala que a partir del 23 de abril del 2018 procedería a hacer la entrega y empalme con la nueva administración, procedieran a entrar en contacto con la nueva empresa administradora y a renglón seguido le indiqué sus datos para tal efecto.

La fecha de entrega y empalme no ha sido dispuesta por nuestra parte, por el contrario, en la comunicación del 11 de abril del cursante, en la parte final advertí de los términos dispuestos en el Artículo 95 de nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal, para lo cual la empresa que usted representa tiene 30 días para hacerlo.

En cuanto a que el Dr. Ruiz Peña le haya manifestado el pasado 20 de abril último que su empresa no estaba preparada para iniciar el proceso de recibo de la administración toda vez que está organizando el equipo humano y la logística para esta labor y que además no ha firmado el correspondiente contrato, debo manifestar que tanto yo como Presidente del Consejo como el Vicepresidente del mismo, en reunión con el señor Ruiz acordamos que mientras no esté suscrito el contrato no se iniciará ninguna labor de recibo; estamos cumpliendo este trámite el cual adelantamos con la mayor responsabilidad y una vez firmado daremos las instrucciones a la nueva

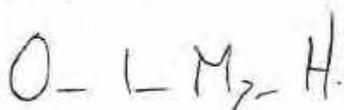
administración para que inicie el recibo y empalme con la sociedad que usted representa.

No sobra advertir que en el Artículo 93, Parágrafo 1 de nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal se señala: "El administrador continuará en su cargo mientras la Asamblea o el Consejo de Administración no lo reemplace, lo que podrá ocurrir en cualquier tiempo".

De otra parte, debo manifestar que hasta que no se desarrollen en la Asamblea General los puntos del orden del día pendientes y que fueron objeto, para el próximo 27 de los cursantes de la primera convocatoria y de la segunda convocatoria para el 3 de mayo del presente año, la entrega y empalme entre las administraciones difícilmente podrá ejecutarse a cabalidad pues es necesario conocer la decisión de la Asamblea al evaluar el informe del señor Revisor Fiscal, las presentaciones y aprobaciones de los estados financieros 2017, la presentación y aprobación del presupuesto consolidado para 2018, la presentación del presupuesto de La Corporación Parque Central Bavaria para el 2018 y demás temas.

Finalmente le comunico que en los próximos días estaremos adelantando las gestiones que faciliten posteriormente una pronta entrega y empalme de las administraciones.

Cordialmente



ÓSCAR IVÁN MAYA HOYOS
PRESIDENTE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.

C.C Miembros Consejo General de Administración P.C.B P.H y Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S.

Respuesta a entrega de la Administración PCB

Óscar Iván Maya Hoyos

Mar 24/04/2018, 8:48 PM

Para: diradministrativo@parquecentralbavaria.net <diradministrativo@parquecentralbavaria.net>; gerenciageneral <gerenciageneral@grupovalcas.co>; Cuadrado -Grupo Valcas S.A. <gerencia@grupovalcas.co>; 'auditorescontadores' <auditorescontadores@gmail.com>; 'Administrativo -Valcas' <gadministrativo@grupovalcas.co>; CC: Arq. Eduardo De Irisarri <eduardo@pizanoydeirisarri.com>; Diana Diaz - Falcas <romano80002000@gmail.com>; Dra. Monica Salazar <moniks75@hotmail.com>; Dr. Fabian Arciniegas <fabianarciniegasvargas@gmail.com>; Dr. Jimmy Rivera - Allianz <jimmy.rivera@allianz.co>; Dr. Jorge Alirio Roa <abogadojorgealirioroa@hotmail.com>; Dr. Nelson Maidens <chefbellini@hotmail.com>; Dra. Maria Isabel Perez <marisabel.perez@cmmcolombia.org>; Dr. Oscar Figueredo <ojf118@hotmail.com>; Ing. Miguel Rios <compujardin@hotmail.com>; Gerencia General <ggeneral@gestionactivos.com.co>;
 Señores Grupo Valcas S.A buenas noches, anexo comunicación en respuesta su oficio radicado el día de hoy.

Cordialmente

Óscar Iván Maya H.

De: "diradministrativo@parquecentralbavaria.net" <diradministrativo@parquecentralbavaria.net>

Fecha: martes, 24 de abril de 2018, 1:56 p.m.

Para: "Arq. Eduardo De Irisarri" <eduardo@pizanoydeirisarri.com>, "Arq. Oscar Maya" <osimaya@hotmail.com>, Diana Diaz - Falcas <romano80002000@gmail.com>, "Dr. Fabian Arciniegas" <fabianarciniegasvargas@gmail.com>, "Dr. Jimmy Rivera - Allianz" <jimmy.rivera@allianz.co>, JORGE ALIRIO ROA <abogadojorgealirioroa@hotmail.com>, "Dr. Nelson Maidens" <chefbellini@hotmail.com>, "Dr. Oscar Figueredo" <ojf118@hotmail.com>, "Dra. Maria Isabel Perez" <marisabel.perez@cmmcolombia.org>, "Dra. Monica Salazar" <moniks75@hotmail.com>, "Ing. Miguel Ríos" <compujardin@hotmail.com>

CC: Marco Antonio Martinez Cordoba <gerenciageneral@grupovalcas.co>, "Cuadrado -Grupo Valcas S.A." <gerencia@grupovalcas.co>, 'Administrativo -Valcas' <gadministrativo@grupovalcas.co>, 'auditorescontadores' <auditorescontadores@gmail.com>

Asunto: Entrega de la Administración PCB

Cordial saludo Señores Consejeros,

Me permito enviar para conocimiento de todos, oficio formal sobre la entrega de la Administración de la Copropiedad.

Cordialmente;

KATHERIN SANDOVAL NIAMPIRA

Directora Administrativa

Parque Central Bavaria P.H.

Grupo Valcas P&S



De: Recepcion - Grupo Valcas S. A. <recepcion@grupovalcas.co>
Enviado el: martes, 24 de abril de 2018 1:27 p. m.
Para: 'Director Administrativo - Parque Central Bavaria' <diradministrativo@parquecentralbavaria.net>
CC: 'Marco Antonio Martinez Cordoba' <gerenciageneral@grupovalcas.co>
Asunto: Entrega de Admiistración

Kathe buena tarde,

Adjunto documento del asunto para ser remitido.

Quedo atenta

Milena

De: Marco Antonio Martinez Cordoba [mailto:gerenciageneral@grupovalcas.co]
Enviado el: martes, 24 de abril de 2018 12:54 p.m.
Para: 'Recepcion - Grupo Valcas S. A.'
Asunto: Impresión

Imprimir para firma

MARCO ANTONIO MARTINEZ C.
Gerente General
GRUPO VALCAS S. A.
PBX.248 3048
Cel. 316 5242119



Re: Comunicación Empalme Conjunto Parque Central Bavaria P.H.

Óscar Iván Maya Hoyos

Mar 24/04/2018, 8:55 PM

Para: Gerencia General <ggeneral@gestionactivos.com.co>;

Juan Andrés buenas noches, adjunto comunicación en la que se da respuesta a la que, en referencia al empalme, me envió hoy el grupo Grupo Valcas S.A.

Le comento adicionalmente que al parecer en el componente Museo, inicialmente, no se presentarán cambios del personal administrativo y quisiera saber si Ud. le envió solicitud a la doctora María Isabel solicitándole información sobre su personal, yo le he enviado dos correos electrónicos al respecto, pero no he tenido respuesta.

Quedo atento y gracias.

ÓIMH

De: Gerencia General <ggeneral@gestionactivos.com.co>**Fecha:** martes, 24 de abril de 2018, 3:06 p.m.**Para:** Óscar Iván Maya Hoyos <osimaya@hotmail.com>, JORGE ALIRIO ROA

<abogadojorgealirioroa@hotmail.com>

CC: Marco Antonio Martínez Córdoba <gerenciageneral@grupovalcas.co>, "Cuadrado -Grupo Valcas S.A."

<gerencia@grupovalcas.co>, "Gerencia PH - Grupo Valcas S. A." <gerenciaph@grupovalcas.co>, Gerencia

Financiera <gfinanciero@gestionactivos.com.co>

Asunto: Comunicación Empalme Conjunto Parque Central Bavaria P.H.

Cordial saludo Oscar Ivan, me permito enviar comunicación sobre cronograma de entrega del Conjunto Parque Central Bavaria P.H.

Quedo atento a sus comentarios.

--

Ing. Juan Andres Ruiz Peña

Gerente General

Gestion de Activos Inmobiliarios S.A.S.

57 - 310 868 91 11

REF. PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No. 11001400302320200085800 demandante SOLUCIONES LEGALES PARA CONSTRUCTORES S.A.S. Contra PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.

JORGE ALIRIO ROA <ABOGADOJORGEALIRIOROA@hotmail.com>

Vie 9/04/2021 4:56 PM

Para: Juzgado 23 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C. <cmpl23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: solucionesparaconstructores@gmail.com <solucionesparaconstructores@gmail.com>

 4 archivos adjuntos (11 MB)

1.pdf; 2.pdf; 3.pdf; 4.pdf;

Buenas tardes:

Para el proceso de la referencia remito recurso de Reposición interpuesto contra el mandamiento de pago fechado 18 de marzo de 2021.

Se remite copia de este recurso a la parte demandante.

Cordialmente.

JORGE ALIRIO ROA ROMERO

C.C. 19.293.579 de Bogotá

T.P. 46.615 del C.S.J.

Apoderado judicial de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.