

ESPACIO EN BLANCO

Teniendo en cuenta que hay un envío y luego el otro y el otro, yo propongo para que aprobemos y no nos vaya a quedar en esa aprobación, que se apruebe el texto de la reforma del reglamento de propiedad horizontal anexando con estas palabras "con las subdivisiones de la Manzana Uno, Dos y Edificios Falcas y Cavas" es mi propuesta la aprobamos?

Interviene el Dr. Alvaro Bernal:

Yo quiero decir por último que aunque se aprobó la forma como se van a cobrar los gastos del reglamento, si tengo que decir con franqueza mi extrañeza por la forma como han retirado la oferta que habían hecho del 30%, para mi es un mal ejemplo, para mi es no hacer honor a su palabra, es un sistema aquí que 3 o 4 entidades que tienen su gran mayoría en coeficiente aplastan a todos los demás que somos miembros de la comunidad, me parece absurdo que las empresas que se van a beneficiar directamente con ese reglamento terminen cobrándonos a los demás que no nos vamos a beneficiar en nada y es una mala señal no hacer honor a la palabra.

Toma la palabra el Dr. Luis Zorro:

Yo quiero complementar la intervención del Dr. Bernal en el siguiente sentido, existe una ley que no está derogada por la ley 675 y que establece que en las Asambleas el constructor tiene un voto y lo consigno para que quede en el acta con el fin de que posteriormente se verifique el Quórum para lo que se hay podido aprobar.

Toma la palabra La Dra. Martha Ilse Tejada:

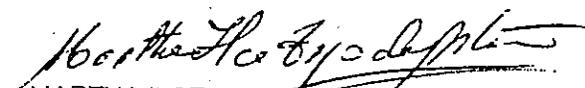
Si ustedes me permiten como ya aprobamos el reglamento, sugiero el que nos atengamos a su contenido y a la ley.

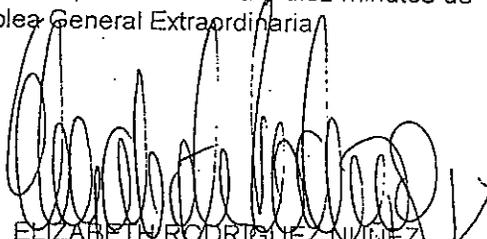
#### 5. APROBACION DEL ACTA DE LA REUNION

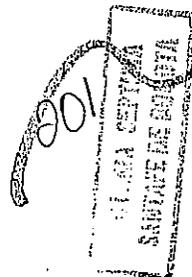
A continuación se hace un receso de cuarenta y cinco (45) minutos con el fin que la secretaria de la reunión elabore el texto de la presente Acta.

Agotado el tiempo, se da lectura a la misma siendo aprobada en todo su contenido por votación unánime de quienes presentes, representan el quórum de la reunión.

Sin más asuntos que tratar y evacuado el temario del Orden del día, siendo la Una y diez minutos de la tarde (1.10 p.m.), se da por terminada la reunión de Asamblea General Extraordinaria.

  
MARTHA ILSE TEJADA ARTURO  
Presidente

  
ELIZABETH RODRIGUEZ NUÑEZ  
Secretaria



nr

ESPAGNO EN BLANCO



ACTA ADICIONAL

Los suscritos Presidente y Secretario de la reunión Extraordinaria de Asamblea General de propietarios del PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL celebrada el día (25) de septiembre del año 2001, manifestamos que en la elaboración del Acta respectiva a dicha sesión, se presentó una irregularidad consistente en haber colocado equivocadamente en su encabezamiento, la fecha veinticinco (25) de Marzo del 2001, como fecha de la misma.

Por lo tanto mediante la presente ACTA ADICIONAL subsanamos la anomalía anterior y para el efecto expresamos que la fecha correcta es del veinticinco (25) de septiembre del 2001 y así debe interpretarse para todos los efectos legales derivados de la reunión.

De esta manera queda aclarada el Acta correspondiente a la señalada reunión extraordinaria por medio de esta ADICIONAL, la cual forma parte de la ADICIONADA y en constancia de lo anotado damos fe de su autenticidad quienes suscribimos la presente.

EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA

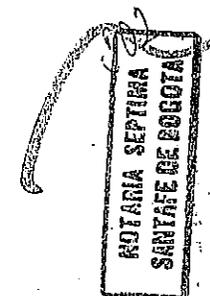
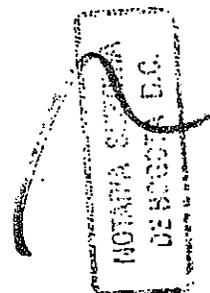
Fdo  
JORGE AUGUSTO CALLE

Fdo  
ELIZABETH RODRIGUEZ NUNEZ

ES FIEL EXTRACTO TOMADO DEL ACTA ORIGINAL QUE REPOSA EN EL  
LIBRO SOCIAL CORRESPONDIENTE

ELIZABETH RODRIGUEZ NUNEZ  
Representante Legal

PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL  
Bogotá, D.C. Cra 13 A No 28 - 38 2º Piso Administración General  
Teléfonos: 336 88 02 336 84 74 Fax: 336 89 35



FRANC BLANC

**ACTA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS  
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL**

El día 25 de marzo de 2001, a las 9:00 a.m., previa citación escrita por parte de la Administradora General Dra. Elizabeth Rodríguez Nuñez se reunieron los propietarios de Parque Central Bavaria Manzana Dos, en el salón No. 3 de la carrera 13A No. 28-38. Elegidos por los propietarios presentes, presidieron la reunión como presidente el Dr. Jorge Calle Mejía y como Secretaria la Dra. Elizabeth Rodríguez Nuñez.

Siendo las 9:00 p.m. la mesa que preside la reunión solicita se verifique el quórum existente. Se confirma asistencia del 81.790% del total de propietarios, 81.790% con voz y el 80.171% con voz y voto.

Confirmado quórum especial, se da lectura al orden del día.

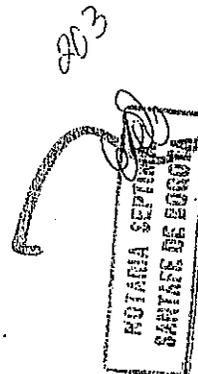
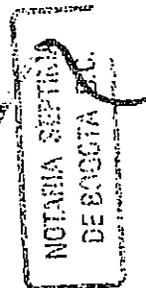
1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA
3. DESIGNACIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA REUNIÓN
4. MODIFICACIONES ARQUITECTÓNICAS DE ALGUNAS UNIDADES, QUE HACEN PARTE DEL REGLAMENTO DE SUBDIVISIÓN DE MANZANA UNO DENTRO DE SU PROCESO DE SANEAMIENTO.
5. NOMBRAMIENTO DE COMISIÓN PARA APROBAR ACTA DE LA REUNIÓN DE LA ASAMBLEA

Aprobado el orden del día se da inicio a la reunión.

**1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.**

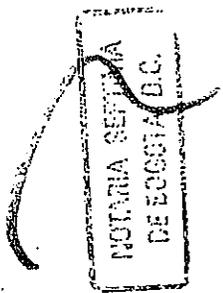
Se verificó quórum suficiente para deliberar y decidir conformado así: con una asistencia del 81.790% del total de propietarios, 81.790% con voz y el 80.171% con voz y voto.

TOTAL VOZ	81.790	TOTAL VOTO	80.171
-----------	--------	------------	--------



ESPACIO EN BLANCO

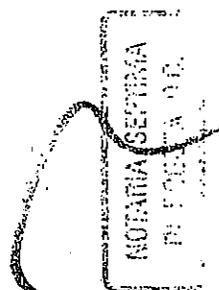
MANZANA	INMUEBLE		
M1	L112	0.069	0.069
M2	T316	0.088	0.088
M2	T320	0.097	0.097
M1	B0601	0.924	0.924
M1	B0701	0.720	0.720
M1	B0801	0.720	0.720
M1	B0901	0.924	0.924
M1	B1001	0.720	0.720
M1	B1101	0.720	0.720
M1	B1201	0.928	0.928
M1	B1301	0.720	0.720
M1	B1401	0.720	0.720
M1	B1501	0.720	0.720
M1	B1601	0.720	0.720
M1	B1701	0.840	0.840
M1	B1801	0.730	0.730
M1	B1901	0.690	0.690
M2	L159	0.117	0.117
M2	L160	0.111	0.111
M2	T319	0.096	0.096
M1	B0236	0.064	0.064
M1	B0154	0.302	0.302
M1	B0205	0.064	0.064
M1	B0223	0.064	0.064
M1	B0224	0.064	0.064
M1	B0225	0.098	0.098
M1	B0227	0.064	0.064
M1	B0241	0.064	0.064
M1	B0242	0.054	0.054
M1	B0243	0.054	0.054
M1	B0501	0.532	0.532
M1	B0502	0.162	0.162
M1	B2001	0.650	0.650
M1	B2101	0.650	0.650
M1	B2401	0.654	0.654
M1	B2501	0.452	0.452
M1	L101	1.412	1.412
M1	L102	0.100	0.100
M1	L105	0.090	0.090
M1	L106	0.090	0.090
M1	L107	0.120	0.120
M1	L108	0.140	0.140
M1	L113	0.120	0.120



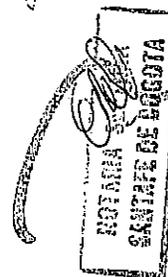
ESPACIO EN BLANCO

2820

M1	L116	0.120	0.120
M1	L117	0.120	0.120
M1	L118	0.200	0.200
M1	L119	0.110	0.110
M1	L120	0.110	0.110
M1	L121	0.110	0.110
M1	L122	0.110	0.110
M1	L123	0.110	0.110
M1	L124	0.110	0.110
M1	L125	0.110	0.110
M1	L126	0.110	0.110
M1	L127	0.180	0.180
M1	L128	0.180	0.180
M1	L129	0.120	0.120
M1	L130	0.120	0.120
M1	L131	0.140	0.140
M1	L132	0.132	0.132
M1	L133	0.120	0.120
M1	L134	0.130	0.130
M1	L135	0.130	0.130
M1	L136	0.130	0.130
M1	L137	0.130	0.130
M1	L138	0.130	0.130
M1	L139	0.130	0.130
M1	L140	0.130	0.130
M1	L141	0.200	0.200
M1	L142	0.200	0.200
M1	L143	0.130	0.130
M1	L144	0.130	0.130
M1	L145	0.130	0.130
M1	L146	0.130	0.130
M1	L147	0.130	0.130
M1	L148	0.130	0.130
M1	L149	0.130	0.130
M1	L150	0.130	0.130
M1	L151	0.180	0.180
M1	L152	0.107	0.107
M1	L153	0.107	0.107
M1	L155	0.213	0.213
M1	V309	0.160	0.160
M1	V311	0.160	0.160
M1	V313	0.180	0.180
M1	V316	0.208	0.208
M1	V317	0.200	0.200



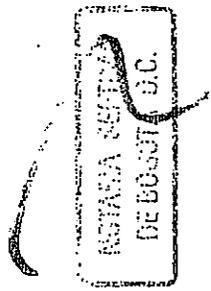
410



ESPAÑOL EN BLANCO  
COMUNICACIONES

2820

OTROS	CAVAS	0.500	0.500
OTROS	FALCAS	0.500	0.500
M1	V302	0.198	0.198
M1	V303	0.168	0.168
M1	V304	0.168	0.168
OTROS	MZ3	24.000	24.000
OTROS	MZ4	24.000	24.000
M2	L155	0.134	0.134
M2	B223	0.050	0.050
M2	L166	0.071	0.071
M1	B2201	0.349	0.349
M1	B2202	0.349	0.349
M1	B2301	0.353	0.353
M1	B2302	0.345	0.345
M1	B2601	0.392	0.392
	L103		
M2	L101	0.220	0.220
M2	L102	0.314	0.314
M2	L106	0.113	0.113
M2	L107	0.117	0.117
M2	L119	0.151	0.151
M2	L121	0.125	0.125
M2	L122	0.175	0.175
M2	L125	0.123	0.123
M2	L126	0.130	0.130
M2	L127	0.144	0.144
M2	L128	0.182	0.182
M2	L129	0.141	0.141
M2	L130	0.110	0.110
M2	L131	0.104	0.104
M2	L134	0.114	0.114
M2	L145	0.131	0.131
M2	L148	0.101	0.101
M2	L149	0.101	0.101
M2	L150	0.101	0.101
M2	L151	0.101	0.101
M2	L164	0.147	0.147
M2	T305	0.096	0.096
M2	PCBM2	0.284	0.284
M2	L152	0.101	0.101
M2	L153	0.101	0.101
M2	L154	0.122	0.122
M2	L156	0.111	0.111
M2	L157	0.111	0.111



ESMATA RE OUVISE

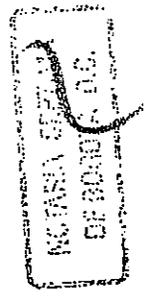
M2	T311	0.096	0.096
M2	T312	0.098	0.098
M1	B0218	0.067	0.067
M1	B0219	0.067	0.067
M2	T308	0.096	0.096
M2	B201	0.080	0.080
M2	B251	0.052	0.052
M2	B252	0.052	0.052
M2	L137	0.095	0.095
M1	V315	0.200	0.200
M2	L138	0.101	0.101
M2	L139	0.101	0.101
M2	L140	0.101	0.101
M2	L141	0.091	0.091
M2	L142	0.091	0.091
M2	L167	0.111	0.111
M2	L168	0.111	0.111
M2	L169	0.111	0.111
M2	L170	0.111	0.111
M2	T309	0.106	0.106
M2	B246	0.052	0.052
M2	B225	0.050	0.050
M2	B261	0.049	0.049
M2	B228	0.050	0.050
M2	T328	0.067	0.067
M1	V307	0.160	0.160
M2	B229	0.050	0.050
M2	B258	0.060	0.060
M2	B253	0.048	0.048
M2	B254	0.057	0.057
M2	T325	0.072	0.072
M2	T327	0.074	0.074

**2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA**

Se da lectura al orden del día, aprobándose por unanimidad.

**3. DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA REUNIÓN.**

Se pone a consideración de los propietarios la elección del presidente de la reunión, el reglamento de propiedad horizontal establece que el presidente de la asamblea de



ESPIONAJE EN MANCO

propietarios debe ser el mismo presidente del consejo o en su ausencia ante la junta de propietarios deberá elegirse la persona indicada que presida. El actual presidente del Consejo de Administración de Manzana uno es el doctor Jorge Calle Mejía por lo tanto asistiendo a la asamblea sigue como presidente y como secretaria la Dra. Elizabeth Rodríguez Nuñez, quienes estando presentes aceptan la designación.

**4. MODIFICACIONES ARQUITECTONICAS DE ALGUNAS UNIDADES, QUE HACEN PARTE DEL REGLAMENTO DE SUBDIVISION DE MANZANA UNO DENTRO DE SU PROCESO DE SANEAMIENTO.**

1. ....  
.....

2. MODIFICACION DEL REGLAMENTO DE SUBDIVISION DE LA MANZANA UNO ESCRITURA PUBLICA 998 DEL 10 DE MARZO DE 1998 Y 2435 DE MAYO 28 DE 1998, AMBAS DE LA NOTARIA 23 DEL CIRCULO DE BOGOTA.

Se solicita a la Asamblea aprobar las siguientes modificaciones

2.1.....  
.....

**2.2- Garajes:**

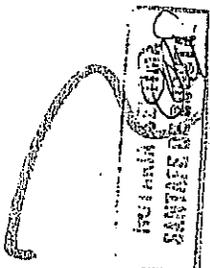
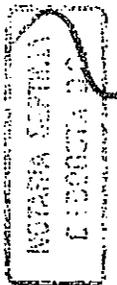
- 111: Cambio linderos, área y pasa de privado a minusvalidos común.
- 357, 358, 359: Cambio linderos
- 176, 177, 180, 225 y 346: Cambio linderos y se grava con servidumbre de paso.
- 345: se elimina y se convierte en garaje común de minusvalidos
- Depósito 350 y Strip Telefónico: cambio de área, linderos,

**2.3 Locales:**

- 101: Cambio área y linderos
- 104: linderos y se le otorga una zona común de uso exclusivo con área de 57.37 M2.
- Los locales 152 y 153: se eliminan y se crea en esta zona los locales 156, 157 y 158.

**2.4 Oficinas:**

- 205, 223, 224, 225, 227, 236, 238. Cambia linderos
- 401 se le asigna el uso exclusivo de terraza con 55.05. M2.



ESPERANZA DEL QUINCE

- 601, 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401, 1501, 1601, 1701 y 1801: Se modifica linderos, se incluye área construida por piso y área vendible.
- 1901 se modifica linderos, se incluye área construida por piso y área vendible, y se le asigna la zona común de uso exclusivo, pisos 2 y 3 de la Torre Empresarial Colseguros.
- 2001, 2201, 2301, 2401, 2501, 2601: cambia área y linderos.
- 2101: Cambia linderos y área, en razón que se subdivide en dos oficinas 2101 y 2102.
- El piso 27 se crea como zona común de uso exclusivo de la oficina 2601, con un mezzanine adicional.

2.5 Apartamentos:

307, 311: Cambio de linderos.

3. TERCER NIVEL DE PARQUEOS

.....  
.....

4. SEGUNDO NIVEL DE PARQUEOS

.....  
.....

5. PRIMER NIVEL DE PARQUEOS

.....  
.....

6. NIVEL MEZZANINOS LOCALES

.....  
.....

7. NIVEL BUFFETE PISO 2

.....  
.....

NOTARIA SEPTIMA  
DE BOGOTA D.C.

2019

*end*

NOTARIA SEPTIMA  
DE BOGOTA D.C.

ESPAÑO EN BLANCO

8. PRIMER NIVEL DE VIVIENDA – PISO 3

.....  
.....

9. PISOS DE LA TORRE EMPRESARIOAL DEL 6 AL 19

.....  
.....

**5. NOMBRAMIENTO DE COMISIÓN PARA APROBAR ACTA DE LA REUNIÓN DE LA ASAMBLEA**

Se proponen y se aprueba par la conformación de la Comisión a la Dra. Mónica Burbano y la Sta. Sandra Garzón.

Siendo las 10:00 a.m. se cierra la sesión.

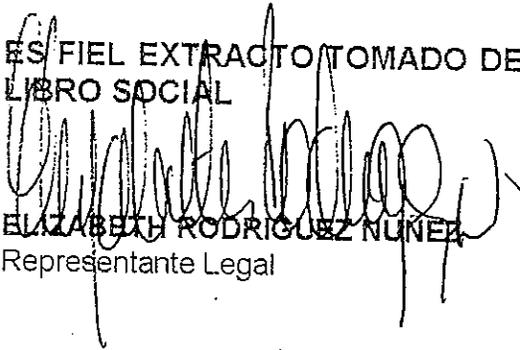
Fdo  
**JORGE AUGUSTO CALLE MEJIA**  
Presidente

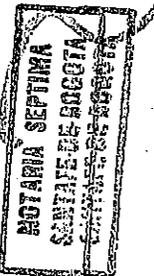
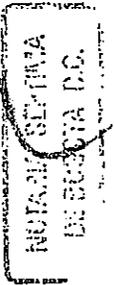
Fdo  
**ELIZABETH RODRIGUEZ NUÑEZ**  
Secretaría

Fdo  
**SANDRA LILIANA GARZON**  
Propietaria local Kaffa

Fdo  
**MONICA BURBANO**  
Parque Central Bavaria S.A:

ES FIEL EXTRACTO TOMADO DEL ACTA ORIGINAL QUE REPOSA EN EL LIBRO SOCIAL

*138*  
*11*  
  
**ELIZABETH RODRIGUEZ NUÑEZ**  
Representante Legal



CONTINUED ON REVERSE

lie  
re  
de  
loc  
ed  
le  
ON  
CON  
lon  
  
ec  
ir  
ve  
oy  
c  
ig  
re  
c  
  
e  
os  
e  
ON  
ER  
OR  
e



Departamento Administrativo  
**CATASTRO**  
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

2820

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRICTAL  
SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL  
BOGOTA D. C.  
Radicacion No. 663740 Fecha 21/08/2002

0  
ETIC

**C E R T I F I C A :**

Que el Predio con nomenclatura Oficial: KR 13A 29 50 AF 302 FECHA: 31/12/2000.  
Predio sin Direcciones secundarias/ Incluye  
Identificado con la cedula catastral: 0081080707  
Codigo Sector: 008108 07.15 001 03002, Codigo Chila: AA0000/TSBR  
Cedula(s) Catastral(es) Matriz : 0081080707  
De la Zona : ZONA CENTRO, Con Vigencia de Form  
COMERCIO TIPO A. Usos: Predio sin Uso  
Zona Postal: 1001, Tipo de Propiedad: PARTICULAR,  
Nombre del Propietario  
1. BAVARIA PARQUE CENTRAL

COMO NOTARIA SEPTIMA DE ESTE CIRCULO  
HAGO CONSTAR QUE ESTA FOTOCOPIA  
COINCIDE CON EL ORIGINAL QUE HE  
TENIDO A LA VISTA.  
26 DIC. 2002  
GLORIA MERCEDES DUQUE  
NOTARIA SEPTIMA  
SANTAFE DE BOGOTA

Identificacion X Copia Poseedor  
N 8000282064 0.000 NO

Escritura No. 2435 del dia 28 del mes de Mayo, de 1998, Notaria: 23,  
Circulo: Bogota D.C., Matricula Inmobiliaria: 1423996

Que el Predio en mencion figuro anteriormente con la(s) direccion(es):  
KR 13A 29 50 AF 302 FECHA: 31/12/2000.

No registra Cedula Catastrales anteriores;

No registra Partes cuentas anteriores;

Figura actualmente con las siguientes areas :

Area del Terreno (M2) : 31.90 Area Construida (M2) : 93.60  
y con los siguiente avaluoe :

Valor Avaluo	Vigencia	Tarifa
61,856,000	2002	0.00
58,021,000	2001	0.00
84,989,000	2000	0.00
84,989,000	1999	0.00
73,903,000	1998	0.00

La Inscripcion en catastro no constituye titulo de dominio, ni sanaa  
los vicios que tenga una titulacion o una posesion, Resolucion 2555  
de Septiembre 28 de 1988 del I.G.A.C.

CON ESTE CERTIFICADO EL INTERESADO DEBE SOLICITAR ANTE LAS EMPRESAS DE  
SERVICIOS PUBLICOS LA UNIFICACION DE LA NOMENCLATURA OFICIAL ASIGNADA  
POR EL DADO ACUERDO 1 DE 1981 Y ACUERDO 7 DE 1982.

Se expide en Bogota D.C. a los 21 Dias del Mes de Agosto de 2002.

JEFE DIVISION SERVICIO AL USUARIO

NOTARIA SEPTIMA  
DE BOGOTA D.C.

211  
NOTARIA SEPTIMA  
SANTAFE DE BOGOTA

0535

ESTABLECIMIENTO DE LA  
 FISCALIA GENERAL DE LA  
 REPUBLICA ARGENTINA  
 OFICINA DE LA FISCALIA  
 EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
 1935

**ESPACIO EN BLANCO**

SIS

que  
 re  
 de  
 od  
 ed  
 de  
 OM  
 on  
 om

sc  
ir

ue  
 R  
 o  
 o  
 iqu  
 rea  
 co

a  
os  
e

ON  
 ERV  
 OR  
 e



Departamento Administrativo  
**CATASTRO**  
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

2820

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRICTAL  
SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL  
BOGOTA D. C.  
Radicacion No. 663745 Fecha 21/08/2002

SIIC

**C E R T I F I C A :**

Que el Predio con nomenclatura Oficial: KR 13A 29 28 GJ 3  
Predio sin Direcciones secundarias/ Incluye  
Identificado con la cedula catastral: 008108070700192001

Codigo Sector: 008108 07 15 001 92001, C

Cedula(s) Catastral(s) Matriz : 008108

De la Zona : ZONA CENTRO, Con Vigencia de

COMERCIO TIPO A. Usos: Predio sin Usos

Zona Postal: 1001, Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Nombre del Propietario

1 BAVARIA PARQUE CENTRAL

NOTARIA SEPTIMA  
SANTAFE DE BOGOTA  
26 DIC 2002  
GLORIA MERCEDES DUQUE  
Cobro Poseedor  
0.000 NO

Escritura No. 182 del dia 30 del mes de Enero, de 1998, Notaria:  
Circulo: Bogota D.C., Matricula Inmobiliaria: 1423475

Que el Predio en mencion figuro anteriormente con la(s) direccion(es):  
KR 13A 29 50 GJ 3 FECHA: 31/12/2000

No registra Cédulas Catastrales anteriores;

No registra Partes cuentas anteriores;

Figura actualmente con las siguientes areas :

Area del Terreno (M2) : 0.70 Area Construida (M2) : 10.10

y con los siguiente avaluos :

Valor Avaluo	Vigencia	Tarifa
3,031,000	2002	0.00
2,943,000	2001	0.00
4,414,000	2000	0.00
4,414,000	1999	0.00
3,838,000	1998	0.00

La Inscripcion en catastro no constituye titulo de dominio, ni sanea  
los vicios que tenga una titulacion o una posesion, Resolucion 2555  
de Septiembre 28 de 1988 del I.G.A.C.

CON ESTE CERTIFICADO EL INTERESADO DEBE SOLICITAR ANTE LAS EMPRESAS DE  
SERVICIOS PUBLICOS LA UNIFICACION DE LA NOMENCLATURA OFICIAL ASIGNADA  
POR EL DADO ACUERDO 1 DE 1981 Y ACUERDO 7 DE 1932.

Se expide en Bogota D.C a los 21 Dias del Mes de Agosto de 2002.

JEFE DIVISION SERVICIO AL USUARIO

NOTARIA SEPTIMA  
DE BOGOTA D.C.

NOTARIA SEPTIMA  
SANTAFE DE BOGOTA

5850

REPUBLICA ARGENTINA  
 MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS  
 DIRECCION NACIONAL DE ASESORIA ECONOMICA  
 CREDITO AGRARIO  
 CREDITO AGRARIO

**ESPACIO EN BLANCO**

SISE

Rue  
 Pred  
 Idem  
 Codic  
 Cedu  
 De l  
 COME  
 Zon a  
 Nomb  
 E

Escr  
Circ

Rue  
 R 1  
 No r  
 lo r  
 iqu  
 rea  
 co

1  
1

a In  
 os  
 e S

ON E  
 ERV  
 OR E  
 e ex



Departamento Administrativo  
**CATASTRO**  
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

2820

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRICTAL  
SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL  
BOGOTA D. C.  
Radicacion No. 663729 Fecha 21/08/2002

SIIC

**C E R T I F I C A**

Que el Predio con nomenclatura Oficial: KR 13A 29 30 LC 101  
Predio sin Direcciones secundarias/ Incluye  
Identificado con la cedula catastral: 008108070700101001  
Codigo Sector: 008108 07 15 001 01001, Codigo  
Cedula(s) Catastral(s) Matriz: 008108070700101001  
De la Zona: ZONA CENTRO, Con Vigencia de Fecha: 21/08/2002  
COMERCIO TIPO A, Usos: Predio sin Usos  
Zona Postal: 1001, Tipo de Propiedad: PARTICULAR, Escritura: 23, Poseedor:  
Nombre del Propietario: GLORIA MERCEDES DUQUE  
E L BAVARIA PARQUE CENTRAL N 800 NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA

COMO NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA  
HAGO CONSTAR QUE ESTA FOTOCOPIA  
CONCINCIDE CON EL ORIGINAL QUE HE  
VISTO EN LA VISTA 294 Destino (21)  
**26 DIC. 2002**  
GLORIA MERCEDES DUQUE  
NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA

Escritura No. 2435 del dia 28 del mes de Mayo, de 1998, Notaria: 23,  
Circulo: Bogota D.C., Matricula Inmobiliaria: 1423367

Que el Predio en mencion figura anteriormente con la(s) direccion(es):  
KR 13A 29 30 LC 101 FECHA: 31/12/2000  
No registra Cédulas Catastrales anteriores;  
No registra Partes cuentas anteriores;  
Figura actualmente con las siguientes areas:  
Area del Terreno (M2) : 189.20 Area Construida (M2) : 979.10

Valor Avaluo	Vigencia	Tarifa
1,144,672,000	2002	0.00
1,073,700,000	2001	0.00
260,571,000	2000	0.00
260,571,000	1999	0.00
226,583,000	1998	0.00

La Inscripcion en catastro no constituye titulo de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulacion o una posesion, Resolucion 2555 de Septiembre 28 de 1988 del I.G.A.C.

CON ESTE CERTIFICADO EL INTERESADO DEBE SOLICITAR ANTE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS LA UNIFICACION DE LA NOMENCLATURA OFICIAL ASIGNADA POR EL DADO ACUERDO 1 DE 1981 Y ACUERDO 7 DE 1982.  
Se expide en Bogota D.C a los 21 Dias del mes de Agosto de 2002.

JEFE DIVISION SERVICIO AL USUARIO

NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C.

213

NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA

5889

INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS  
 LABORATORIO DE QUÍMICA ANALÍTICA  
 CAROLINA DE GUAYARAO, VENEZUELA  
 1985

**ESPACIO EN BLANCO**

INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS  
 LABORATORIO DE QUÍMICA ANALÍTICA

SISE  
 Que  
 Pred  
 lder  
 Codi  
 Cedu  
 de l  
 COME  
 Zona  
 lomb  
 l P  
 scr  
 Circ  
 Que  
 R 1  
 lo r  
 lo r  
 ligu  
 Area  
 co  
 a I  
 os  
 e S  
 ON B  
 SERV  
 DR  
 e e



Departamento Administrativo  
**CATASTRO**  
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

2820

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRICTAL  
SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL  
BOGOTA D. C.

0  
SIIC

Radicacion No. 663731 Fecha 21/08/2002

**C E R T I F I C A :**

ue el Predio con nomenclatura Oficial: KR 13A 29 26 LC 102  
Predio sin Direcciones secundarias/ Incluye  
Identificado con la cedula catastral: 008108070700101002  
Codigo Sector: 008108 07 15 001 01002, Codigo Chip: 44A008ZUHFT  
Cedula(s) Catastral(s) Matriz : 008108070700101002  
De la Zona : ZONA CENTRO, Con Vigencia de Fecha: 21/08/2002  
COMERCIO TIPO A. Usos: Predio sin Usos  
Zona Postal: 1001, Tipo de Propiedad: PARTICULAR, 26-040-2002  
Nombre del Propietario: GLORIA MERCEDES DUQUE  
BAVARIA PARQUE CENTRAL

COMB NOTARIA SEPTIMA DE C...  
NO CONSTAR QUE ESTA...  
PRINCIPIOS CON EL ORIGINAL QUE SE...  
TIENDE A LA VISTA.  
26-040-2002  
GLORIA MERCEDES DUQUE  
N 800228... NO  
NOTARIA SEPTIMA  
SANTAFE DE BOGOTA

escritura No. 2435 del dia 23 del mes de Mayo, de 1998, Nota No. 23,  
Circulo: Bogota D.C., Matricula Inmobiliaria: 1423868

ue el Predio en mencion figura, anteriormente con la(s) direccion(es):  
KR 13A 29 22 LC 102 FECHA: 31/12/2000  
No registra Cedula Catastrales anteriores;  
No registra Partes cuentas anteriores;  
figura actualmente con las siguientes areas :  
Area del Terreno (M2) : 16.20 Area Construida (M2) : 53.50  
con los siguiente avaluos :

Valor Avaluo	Vigencia	Tarifa
75,580,000	2002	0.00
70,894,000	2001	0.00
75,354,000	2000	0.00
75,354,000	1999	0.00
65,525,000	1998	0.00

La Inscripcion en catastro no constituye titulo de dominio, ni sanea  
los vicios que tenga una titulacion o una posesion, Resolucion 2555  
de Septiembre 28 de 1988 del I.C.A.C.

CON ESTE CERTIFICADO EL INTERESADO DEBE SOLICITAR ANTE LAS EMPRESAS DE  
SERVICIOS PUBLICOS LA UNIFICACION DE LA NOMENCLATURA OFICIAL ASIGNADA  
POR EL D.A.C.D ACUERDO 1 DE 1981 Y ACUERDO 7 DE 1982.  
Se expide en Bogota D.C a los 21 Dias del Mes de Agosto de 2002.

JEFE DIVISION SERVICIO AL USUARIO

NOTARIA SEPTIMA  
DE BOGOTA D.C.

214

NOTARIA SEPTIMA  
SANTAFE DE BOGOTA

8850

**ESPACIO EN BLANCO**

COPIA  
DE  
DOCUMENTO  
ORIGINAL  
DE  
LA  
SECRETARIA  
DE  
ESTADOS  
EN  
LA  
CIUDAD DE MEXICO  
EL  
DIA  
DE  
HOY  
A LAS  
OCHO Y CINCO  
DE LA TARDE  
DE  
MAYO DE  
MIL NOVECIENTOS  
Y CINCUENTA Y CINCO

ISE  
ue e  
red  
dent  
odid  
edul  
e la  
OMEN  
ona  
ombr  
TU  
NI  
scri  
ircu  
ue e  
R: 13  
o're  
o're  
igur  
rea  
con  
In  
os v  
e Se  
ON E  
ERVI  
OR EL  
e'ex



Departamento Administrativo  
**CATASTRO**  
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

2820

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRICTAL  
SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION CATASTRAL  
BOGOTÁ D. C.  
Radicacion No. 663733 Fecha 21/08/2002

SIIC

**CERTIFICA:**

que el Predio con nomenclatura Oficial: KR 13A 29 26 LC 104  
Predio sin Direcciones secundarias/ Incluye  
Identificado con la cedula catastral: 008108070700101004  
Codigo Sector: 008108 07 15 001 01004, Codigo Chip: AAA0087TMUZ  
Cedula(s) Catastral(s) Matriz: 008108  
de la Zona: ZONA CENTRO, Con Vigencia de  
COMERCIO TIPO A. Usos: Predio sin Usos  
Cena Postal: 1001, Tipo de Propiedad: PARTICULAR, Es del  
Nombre del Propietario  
IVETTE SARA VIGODA GONZALEZ  
NICOLE VIGODA GONZALEZ

COMO NOTARIA SEPTIMA DE ESTE CIRCULO  
NAGO CONSTAR QUE ESTA FOTOCOPIA  
CORRIGE CON EL ORIGINAL QUE HE  
TENGO A LA VISTA.  
25 DIC. 2002  
Identificación % Copia Poseedor:  
GLORIA MERCEDES DUQUE NO  
NOTARIA SEPTIMA NO  
SANTAPE DE BOGOTA

escritura No. 2799 del dia 30 del mes de Octubre, de 1998, Notaria: 7  
Circulo: Bogota D.C., Matricula Inmobiliaria: 1423870

que el Predio en mencion figuro anteriormente con la(s) direccion(es):  
KR 13A 29 26 LC 104 FECHA: 31/12/2000  
no registra Sedulas Catastrales anteriores  
no registra Partes cuentas anteriores;  
figura actualmente con las siguientes areas:  
Area del Terreno (M2): 102.70 Area Construida (M2): 165.30  
con los siguiente avaluos:

Valor Avaluo	Vigencia	Tarifa
238,239,000	2002	0.00
223,468,000	2001	0.00
178,024,000	2000	0.00
178,024,000	1999	0.00
154,803,000	1998	0.00

La Inscripción en catastro no constituye titulo de dominio, ni sanea  
los vicios que tenga una titulación o una posesion, Resolucion 2555  
de Septiembre 28 de 1988 del I.G.A.C.

CON ESTE CERTIFICADO EL INTERESADO DEBE SOLICITAR ANTE LAS EMPRESAS  
SERVICIOS PUBLICOS LA UNIFICACION DE LA NOMENCLATURA OFICIAL ASIGNADA  
POR EL D.A.C.D ACUERDO 1 DE 1981 Y ACUERDO 7 DE 1932.  
Se expide en Bogota D.C. a los 21 Dias del Mes de Agosto de 2002.

JEFE DIVISION SERVICIO AL USUARIO

NOTARIA SEPTIMA  
DE BOGOTA D.C.

215  
NOTARIA SEPTIMA  
SANTAPE DE BOGOTA

9882

FORMERLY KNOWN AS  
SECRET

SECRET

SECRET

**ESPACIO EN BLANCO**

Señor  
Juez 49 Civil Del Circuito  
Bogotá D. C.  
E. S. D.

Radicado	110013103 049 <b>2020 00147</b> 00
Referencia	REFORMA DEMANDA INTEGRADA
Impugnación	DECISIÓN Junta Extraordinaria de propietarios art. 382
Demandante	NATHALIA ALZATE MORA
Demandado	PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL en adelante P.C.V. P.H.

**I** APODERADO GENERAL CRISTÓBAL ALZATE HERNÁNDEZ, mayor, domiciliado y residente en Bogotá D. C., identificado C. C. N° 19.190.662, abogado con T. P. No. 17.798 del C. S. J. apoderado general de la DEMANDANTE según Escritura 2174 del 2 de octubre 2015 de la notaría 52 de Bogotá, presento **REFORMA DE LA DEMANDA INTEGRADA** en el asunto de la referencia.

Recibo **Notificaciones** Calle 106 N° 57 -23 Of. 301 Bogotá.  
Correo [alzatecristobal@gmail.com](mailto:alzatecristobal@gmail.com)  
Celular 313 262 4301 Tel fijo 476 0378

**OPORTUNIDAD PROCESAL** La reforma de la demanda se presenta integrada en un solo escrito, dentro de la oportunidad indicada en el art. 93 del C.G.P., antes del señalamiento de la audiencia inicial.

**RESUMEN DE LA REFORMA** No se modifican las partes que se mantienen como la inicial; las pretensiones son las mismas nulidades de los dos (02) actos de la reunión del componente Museo de PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL (en adelante P.V.B. P.H.), de julio 02/2020 y se adicionan con las normas violadas para facilitar su estudio, con pretensión subsidiaria de ineficacia de los actos; en las pruebas se allega el Reglamento de P. H. que por su extensión no se pudo aportar con el reparto inicial.

## II Designación de las Partes y Notificaciones

**DEMANDANTE** NATHALIA ALZATE MORA, C.C. 1.032.390.139 mayor, de esta vecindad, quien comparece mediante su apoderado general Cristóbal Alzate Hernández, c.c. 19.190.662, según escritura N° 2174 del 2 de octubre 2015 de la notaría 52 de Bogotá, que se encuentra vigente, manifestación bajo juramento según art. 83 Const. Política (presunción de buena fe).

Recibe **Notificaciones** Calle 31 13 A 51 T1 Ap 1606. Bogotá.  
Correo [nathalia.alzate@gmail.com](mailto:nathalia.alzate@gmail.com)

**DEMANDADO** Persona jurídica sin ánimo de lucro denominada PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, (en adelante P.C.B. P.H.) conjunto de uso mixto (apartamentos, oficinas y locales) NIT 830.010.367-1, con domicilio en Bogotá D.C., representada legalmente por la sociedad administradora de nombre GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S., NIT 900.414.279-1, con domicilio en Bogotá D.C., representada por el señor Juan Andrés Ruiz Peña, c.c. N° 79.470.241 domiciliado y residente en Bogotá D.C.

Recibe **Notificaciones** Cra. 13 A # 28-38 Bogotá.  
Correo [admonmuseo@parquecentralbavaria.com.co](mailto:admonmuseo@parquecentralbavaria.com.co)  
Teléfonos 311 832 1895 - 311453 6865

Representante GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SAS AK 19 N° 114-09 Of. 404 Correo [ggeneral@gestionactivos.com.co](mailto:ggeneral@gestionactivos.com.co)

## III PRETENSIONES

Declarar que son **ABSOLUTAMENTE NULAS** las DECISIONES de la Junta Extraordinaria no presencial de propietarios del componente MUSEO MANZANA TRES ETAPA I del conjunto PARQUE CENTRAL BAVARIA P. H., en reunión de fecha julio 2 de 2020, a saber:

**PRIMERA Es NULA** la decisión que aprobó el proyecto de presupuesto de la vigencia fiscal 2020, debidamente sectorizado para el cobro de acuerdo con los módulos de contribución (Art. 31 ley 675 de 2001), con

el incremento planteado en la Opción B sin subsidio, por las siguientes causales: **i)** falta de quórum requerido para su aprobación, en violación al art. 83 Reglamento de P. H., y art. 45 Ley 675 de 200; **ii)** falta de aplicación del art. 7 del D. 579 de abril 15/2020 toda vez que, no se acudió al fondo de imprevistos.

**SEGUNDA** **Es NULA** la decisión que aprobó el presupuesto año 2020, toda vez que, no distinguió el costo las de expensas comunes necesarias o esenciales, del costo de las expensas de bienes comunes no esenciales, incluidas en el presupuesto del año 2020, las cuales no tienen carácter obligatorio por haber sido aprobadas sin mayoría calificada del 70% de los coeficientes, según el art. 84 N° 10 del Reglamento de P.H. y ley 675/01 art. 46 N°3.

**EN SUBSIDIO DE LAS ANTERIORES.** Declarar son **INEFICACES** las decisiones de la reunión extraordinaria celebrada en julio 2/2020, en el componente Museo de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H, relacionadas con aprobación del presupuesto del año 2020 sectorizado por módulos de contribución, por violación a requisitos en la convocatoria establecidos en el Reglamento de P.H, y ley 675/01, por **i)** falta de las formalidades de la convocatoria según los arts. 76 del R. P.H., art. 39 párrafo 1° y 2° de la ley 675/01, en lo relativo a omitir la citación a cada uno de los propietarios de unidades privadas, a la última dirección registrada por los mismos en el libro de registro **ii)** por no relacionar los propietarios que adeuden contribuciones por expensas comunes según art. 39 párrafo 2 ley 675/01; y **iii)** se debían cumplir los requisitos para la reunión ordinaria y además expresar el motivo de la reunión y los asuntos a tratar relacionados con las necesidades imprevistas o urgentes que ameritaban la convocatoria extraordinaria según el art. 78 del Reglamento de P.H.

**TERCERA.** Como consecuencia de las anteriores declaraciones, las partes tienen derecho a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto nulo, por tanto, solicito SE CONDENE A LA DEMANDADA a **RESTITUIR** a cada propietario del componente Museo MANZANA TRES ETAPA I, de P.C.V. P.H., los mayores valores pagados como incrementos en la expensa desde el año 2020, hasta cuando quede ejecutoriada la sentencia, mediante compensaciones mensuales en la facturación de las expensas de cada unidad privada y en el plazo de tres (03) meses.

El administrador tomará bajo su propia responsabilidad las medidas necesarias para que se cumpla la sentencia correspondiente, según el art. 192 C. de Comercio.

Se deberá declarar que el demandado se abstenga de plantear en reunión futura el desconocimiento de lo decidido en la sentencia, toda vez que, la autoridad de la COSA JUZGADA impide este tipo de maniobras que dan origen al punible de FRAUDE A RESOLUCIÓN JUDICIAL del art. 454 del Código Penal. Para tal efecto se solicita al Revisor fiscal auditar en forma especial del conjunto P.C.B. P.H. la restitución ordenada.

**CUARTA Es NULA** la decisión que ratificó a los miembros principales del consejo directivo elegidos en la junta del 7 de marzo del 2020 en representación del componente Museo MANZANA TRES para integrar el Consejo de administración de Parque Central Bavaria P. H., por haberse realizado por ratificación y omitiendo el sistema de postulantes por listas y aplicación de cociente electoral indicado en el art. 92 parágrafo 3° del Reglamento de P.C.V. P.H.

**QUINTA** Condenar en costas y agencias en derecho al demandado PARQUE CENTRAL BAVARIA P. H.

#### **IV. HECHOS RELEVANTES**

**1.** La demandante es propietaria de cuota parte del apartamento N° 301 y garaje 247 TOWN HOUSE, ubicado en la calle 28 N° 13 A-24 de Bogotá, del "COMPONENTE MUSEO MANZANA TRES ETAPA I (en adelante MUSEO) que integra el Conjunto PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL", ( en adelante P.C.V. P.H.) persona jurídica a la cual pertenece el inmueble citado y por tanto, se legitima para impugnar las decisiones de la reunión de propietarios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal según el art. 49 de la ley 675 de 2001.

**2.** REGLAMENTO DE P. H. La persona jurídica del conjunto de uso mixto Parque Central Bavaria P. H., fue creada por ministerio de la ley 675/01 al inscribirse en la oficina de registro de instrumentos públicos el Reglamento de P. H. que ha tenido varias modificaciones.

**3.** Luego de varias reformas la última escritura # 2.820 del 26 de diciembre del 2002 de la notaría 7 de Bogotá, modificó y adaptó el texto definitivo del Reglamento de P. H., de Parque Central Bavaria (en adelante R.P.H. de P.C.B) a la ley 675 de 2001.

**4.** La persona jurídica PARQUE CENTRAL BAVARIA P. H., la integran seis (6) componentes (manzanas 1, 2, 3, y 4, edificio Cavas y edificio Falcas) que actúan en forma autónoma para realizar reuniones de propietarios. Uno

de estos componentes lo integra la MANZANA TRES denominado MUSEO ETAPA I, que integra la única persona jurídica denominada PARQUE CENTRAL BAVARIA P. H. con NIT 830.010.367-1.

**5.** El demandado convocó a reunión de Junta Extraordinaria de Copropietarios No Presencial, del Componente MUSEO, para el día 26 de junio de 2020 a las 6:30 P.M., sin cumplir todas las formalidades que indica el art. 76 del R.P.H. de P.C.V. en especial la relacionada con falta de comunicación enviada a cada uno de los propietarios y poner a disposición de los propietarios en la oficina de Admón los balances, inventarios, cuentas y demás docs.

ARTICULO 76. ✓ CONVOCATORIA. Toda convocatoria se hará
mediante comunicación enviada a cada uno de los
propietarios de los bienes de dominio privado, a la última
dirección registrada por los mismos en el libro de registro
y por aviso fijado en lugares visibles del conjunto. Esta
convocatoria la efectuará el Administrador, con una
antelación no inferior a quince (15) días calendario
contados a partir del día siguiente del envío de la
comunicación y fijación del aviso. -----
PARÁGRAFO. Todas las convocatorias a asamblea general
ordinaria y extraordinaria deberán contener en su texto una
relación de los propietarios que adeuden contribuciones a
las expensas comunes. El aviso de convocatoria y la
comunicación contendrán necesariamente la indicación de la
fecha, la hora y el lugar de la reunión; el orden del día
propuesto y la circunstancia de estar los balances,
inventarios, presupuesto de gastos, cuentas y demás
documentos a disposición de los propietarios, para su
examen, en las oficinas de la administración, durante 4
horas hábiles cada día. -----

**6.** El COMPONENTE MUSEO no celebró reunión de propietarios en junio 26 de 2020, por falta de quorum reglamentario.

**7.** Se procedió con segunda convocatoria, que tampoco cumplió con los requisitos del art 78 del Reglamento de P.H. para reuniones extraordinarias, relacionado con: "(...) expresando, además, el motivo de la reunión (según diccionario RAE, motivo significa causa o razón que mueve algo.). No se indicó los asuntos inaplazables de gran trascendencia o imprevistos para la reunión extraordinaria.

**8. DEFECTOS DE FORMA.** En anterior defecto de forma de la convocatoria a la reunión del componente MUSEO del conjunto P.C.B. P.H., de julio dos (2) del 2020, según el art. 78 del Reglamento P.H. de P.C.B., origina la ineficacia de la reunión.

ARTICULO 78. REUNIONES EXTRAORDINARIAS. La Asamblea General de Propietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto, así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos, el 20% del total de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto. La antelación de convocatoria para la reunión extraordinaria se hará con un término no inferior a cinco (5 ) días calendarios; los demás requisitos para la citación serán los mismos indicados en el artículo anterior, expresando, además, el motivo de la reunión y los asuntos a tratar. En estas reuniones no se podrán tomar por ninguna razón, decisiones sobre asuntos distintos de los indicados en el aviso de convocatoria.

**9. DEFECTOS DE FORMA** Asimismo, no se realizó la citación a cada propietario a su dirección indicada en el libro de propietarios, requisito indicado en el art. 76 del Reglamento de P.H. de P.C.B., y art. 39 párrafo 1° de la ley 675/01, y tampoco la convocatoria presentó la relación de propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, según el art. 76 del R.P.H. de P.C.B. La falta de los anteriores requisitos produce la ineficacia de la reunión.

**10. DEFECTOS DE FORMA** El demandado tampoco presentó con la convocatoria el nuevo presupuesto y su justificación, como lo admite en evidente contradicción el representante legal Juan Andrés Ruiz la pág.,7 y 8 del acta # 22

*"Frente al porqué el presupuesto no fue enviado nuevamente, la razón es porque el presupuesto que estamos presentando, es el mismo presupuesto que se presentó a la junta que se realizó en marzo, **obviamente revisado** cómo nos indicó la Junta y **haciendo nuestras ajustes** de gastos para volvérselos a presentar a ustedes, buscando un menor valor de incremento que el que se presentó ese día, por eso no se volvió a enviar;"*

Afirmar que es el mismo presupuesto, "obviamente revisado" y "haciendo nuestros ajustes de gastos" es todo un contrasentido.

**11. DEFECTOS DE FORMA.** El tratadista Francisco Villamizar en su obra Derecho Societario (2ª ed. T. I. Temis, 2006, pág. 505) indica:

*"Es importante anotar que la indebida convocatoria a asambleas o juntas de socios carrea la ineficacia de las decisiones adoptadas en la sesión correspondiente".*

Ante el vacío de la ley 675/01 se deben aplicar las normas del Código de Comercio en su art. 190 sobre decisiones ineficaces. En la pág. 506 IBÍDEM continúa.

*"Además si se trata de una reunión extraordinaria de segunda convocatoria debe cumplirse lo dispuesto en el artículo 182 del código de Comercio, o sea, incluir en el aviso respectivo el orden del día. La omisión de alguno de los requisitos indicados acarrea, como lo ha sostenido reiteradamente la Superintendencia de sociedades, la ineficacia de las decisiones que se adopten".*

**12.** El demandado en el punto 5., del acta PRESENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO DE LA VIGENCIA FISCAL 2020 DEBIDAMENTE SECTORIZADO PARA EL COBRO DE ACUERDO CON LOS MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN, sólo presentó lo que denominó “un resumen del presupuesto” sin entrar a exponer en forma clara cuales eran los módulos de contribución para cada integrante del conjunto museo (vivienda, oficinas y locales comerciales) que debe consagrar el Reglamento de P.H. y como única opción de aumento de la cuota para vivienda y oficinas, salvo para el sector de locales que no le proyectó incremento, con violación al Reglamento de P. H. de P.C.V., art. 68 pues es obligación de cada propietario (locales) concurrir al pago de las expensas ya sean comunes, ordinarias o extraordinarias que se requieren para el funcionamiento del conjunto y violación al art. 29 de la ley 675/01 que consagra la obligación de los propietarios de contribuir al pago de las expensas necesarias, sin excepción alguna como lo planteó el demandado para eximir a los locales del nuevo incremento.

**13.** El demandado presentó el presupuesto a la reunión sin entrar a distinguir entre los costos de mantenimiento de las **EXPENSAS COMUNES ESENCIALES** (art. 3 ley 675/01 erogaciones necesarias causadas por la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia seguridad y conservación de los bienes comunes del conjunto) de las **EXPENSAS COMUNES NO ESENCIALES**, (erogaciones para atender bienes comunes no esenciales, es decir, no necesarios como piscina, gimnasio, turco, cancha squash, terraza bbq, mirador, etc.) las cuales para que tengan carácter obligatorio a todos los propietarios deben ser aprobados por la mayoría calificada del 70% exigida por la ley (art. 3°, 46 N° 3 Ley 675/01) y art. 84 N° 10 del Reglamento de P.H.

**14.** El art. 50 del Reglamento de P. H. de P.C.V., indica las Obligaciones de los propietarios con los bienes comunes de dominio particular, en especial, el N° 2), contribuir con las expensas para la administración , conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes de acuerdo con los coeficientes de propiedad. El reglamento no estableció excepción alguna a favor de los locales, como se propuso por el demandado, favoreciendo a sus propietarios y originando un desequilibrio discriminatorio que afectó a los propietarios de vivienda y locales., veamos su texto:

2) Contribuir a las expensas necesarias para la
administración, conservación, reparación, reposición,
existencia y seguridad de los bienes comunes, de acuerdo
con los coeficientes de copropiedad y en la forma y
términos que se establecen en este reglamento. Ningún
propietario de bien privado podrá excusarse de pagar
las contribuciones que le corresponden conforme al presente
reglamento, alegando la no utilización de determinados
bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad
de dominio privado. 3) Ejecutar de inmediato las
reparaciones en sus bienes privados, excluidas las redes de

**13.** Los bienes comunes **no esenciales** de uso y goce general en el componente Museo de P.C.V. P.H., destinados a la recreación, esparcimiento y comodidad tienen un costo importante en mantenimiento, por la cantidad de unidades privadas (533) se pueden agrupar en gimnasio, sauna, turco, piscina, salón comunal, baños, zona lavandería, cancha squash, salones del piso 42, BBQ del piso 43; salones de juntas y reuniones. Estos bienes comunes no esenciales su mantenimiento para que sea obligatorio a todos los propietarios debe ser aprobado con mayoría calificada del 70%, según el art. 46 N° 3 L 675/01 que reza: *"Las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto. N° 3 Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias."* Y las expensas comunes diferentes a las necesarias son las expensas para bienes comunes *no necesarios.* Subraya del suscrito

**14.** La clasificación de la ley 675/01 separando expensas sobre bienes comunes esenciales y bienes comunes no esenciales, obedece a la división de los costos de mantenimiento de cada bloque de bienes (esenciales y no esenciales) tiene como objetivo hacer obligatorio su mantenimiento con relación a las expensas sobre bienes comunes no esenciales, a todos los propietarios, siempre y cuando sean aprobadas con el quorum calificado (70%) de los coeficientes de copropiedad, y como la Administración de P.C.V. P.H. no procedió a separarlas como lo indica la ley, su aprobación en un solo bloque es violatoria del art. 46 N° 3 Ley 675/01, toda vez que el resultado final de la aprobación no llegó al quorum calificado del 70%. Lo anterior por cuanto el párrafo del art.

46 Ley 675/01 dispone que si es reunión extraordinaria debe obtenerse la mayoría exigida por esta ley.

**15.** El art. 3 L 675/01 define los bienes comunes esenciales como los *“indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales”*. Estos bienes no esenciales no afectan el uso y goce de las unidades privadas pues son comodidades adicionales que otorgan un mayor confort.

**16. DEFECTO DE FONDO.** Ante el déficit que presentó el componente Museo de P.V.B. P.H., en la ejecución del presupuesto para el año 2020, (inicio de pandemia) el D. 579/2020 art. 7 indicó que debía acudirse al “fondo de imprevistos, para cubrir los gastos habituales requiriendo únicamente la aprobación previa del Consejo de Administración” y no a la aprobación de un nuevo presupuesto para la vigencia fiscal 2020, por cuanto la Ley 675/01 y el Reglamento P. H., tienen previstos mecanismos diferentes a un insólito segundo presupuesto en la misma vigencia fiscal para una propiedad horizontal. Este vicio origina NULIDAD de la aprobación de un segundo presupuesto para la vigencia fiscal 2020 en componente Museo de P.C.V. P.H., por contravenir norma imperativa contenida en D. 579/2020 art. 7.

**17.** El componente Museo lo integran tres sectores distinguidos así: **1)** VIVIENDA, TOWN HOUSE (3 PISOS) ; TORRE B (ESCALONADA 27 PISOS); Y TORRE A (ALTA 44 PISOS), **2)** TORRE EMPRESARIAL (oficinas) y **3)** LOCALES comerciales. Todas las anteriores unidades privadas, tienen entrada independiente, con recepción, servicios individualizados, ascensores para uso exclusivo, de tal forma que al calcular la expensa se puede determinar el costo preciso del mantenimiento de cada módulo. No se hizo así. El componente Town House donde se encuentra el apto., 301 de propiedad de la demandante, tiene solo tres pisos y dos ascensores, cuyo mantenimiento es inferior a la torre escalonada de 27 pisos, y Torre Alta de 43 pisos. No aparece aclarado este tema en relación de gastos para fijar las expensas.

**18.** LA PLAZOLETA PRINCIPAL, es de uso común y es utilizada por todos los propietarios de vivienda, oficinas y locales, con dos entradas por la calle 28 y por el parque longitudinal. Por tanto el costo de mantenimiento de la plazoleta, corredores de circulación y el parque está a cargo de todos los sectores forma proporcional y no era factible proyectar cero pesos de incremento al módulo de contribución a cargo de los locales, quienes deben contribuir al mantenimiento de su vía de acceso.

- 19.** LA TORRE A (alta) destinada a vivienda, tiene zonas comunes cancha de squash, zona de lavandería, piso 42 es zona de salones y jardines, y el piso 43 es zona de BBQ para uso y goce de todos los propietarios de los sectores de vivienda .
- 20.** LA TORRE B (escalonada) y Town HOUSE, destinados a vivienda, familiar comparten junto con la Torre A (alta) todas las zonas de recreación antes indicadas, sus residentes utilizan la plazoleta principal para acceder al club House, gimnasio, turco y sauna.
- 21.** LA TORRE EMPRESARIAL de oficinas, tiene salones para reuniones de uso exclusivo de oficinas, cuyo mantenimiento debe estar a cargo de sus propietarios. No tienen acceso a las otras zonas comunes.
- 22.** Los locales, usan y gozan la plazoleta principal, con mesas adicionales para ampliar el servicio de restaurante (CAFÉ MOCCA) y usan los corredores de circulación que comunican la calle 28 con el parque longitudinal. y
- 23.** Con la sectorización de bienes en vivienda, oficinas y locales, se debe calcular en forma concreta la expensa de administración para los módulos de contribución para cada una de las zonas de vivienda que son tres (Town House, Escalonada y Alta). Locales y oficinas no utilizan los bienes comunes no esenciales, pero si participan de los bienes comunes esenciales como la plazoleta principal, jardinería, celaduría, operarias de aseo, bienes que no pueden ser excluidos de la cuota de administración para los locales (sedes bancarias, oficina ventas Cusezar, restaurantes).
- 24.** La sectorización de los bienes comunes debe tenerse en cuenta para fijar el módulo de contribución, pero el demandado optó por no incrementar la expensa a los locales comerciales, manifestando que con sus coeficientes son suficientes, desconociendo que cada año se aplican reajustes a todas las unidades privadas por simple incremento del salario mínimo, sin excepción de locales, en grosera vulneración del art. 31 de la Ley 675/01 y Reglamento de P. H. de P.C.B.
- 25.** El decreto 579 del 2020, art. 9 aplazó el reajuste anual de las cuotas de administración de las zonas comunes durante el periodo comprendido entre la vigencia del decreto (abril 15 2020) y hasta 30 junio de 2020. El demandado se empeñó en el cobro retroactivo de las nuevas expensas del año 2020 en el componente Museo.
- 26.** No es posible que los locales no tengan incremento en la expensa común para el año 2020 en el Componente Museo P.C.B., cuando utilizan y gozan de zonas comunes esenciales que demandan

servicio de aseo y vigilancia, jardinería, energía, acueducto y alcantarillado, costos de personal que se incrementan cada año con el salario mínimo.

**27.** El Reglamento de P.C.V. P. H., art. 92 N° 6, le otorga competencia a la reunión de propietarios para fijar y presentar a la asamblea las expensas comunes del componente Museo, y en la práctica lo que aprueba la reunión del componente Museo Manzana 3, es lo que termina finalmente cobrándose y se empieza a facturar en el conjunto Parque C.V. P.H. así ha ocurrido siempre. Los contratos se interpretan por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes según las voces del art. 1622 del Código Civil, y en el conjunto P.C.B. P.H. lo que se aprueba en cada componente queda definitivo como expensa a PAGAR.

**28. VOTACIÓN** SOMETIDO a votación el punto 5 del orden del día sobre incremento al presupuesto el resultado se toma según los coeficientes por tratarse de decisión de contenido económico fue el siguiente:

5. ¿La junta Aprueba el Proyecto de Presupuesto de la vigencia fiscal 2020, debidamente sectorizado para el cobro de acuerdo con los módulos de contribución (Artículo 31 ley 675 de 2001), con el incremento planteado en la

Respuestas	Votos	Coeficiente	Porcentaje
1. OPCIÓN A	60	19.12	40.70%
2. OPCIÓN B	102	22.11	47.06%
3. VOTO EN BLANCO	35	5.75	12.24%
Votos Totales	197	<b>46.98</b>	100%

**29.** Los anteriores resultados indican que:

a. En reuniones de segunda convocatoria el quorum simple para deliberar es cualquier número de coeficientes; el art. 45 Ley 575/01 debe interpretarse en el sentido de que las decisiones deben ser aprobadas con votos que representen mayoría simple (mitad más 1 de coeficientes) presentes al momento de la votación.

b. El quorum de liberatorio en el momento de votar fue 46.98 de los coeficientes. La división por mitad de 46.98 arroja **23.49** de coeficientes. El quorum simple eran los votos que representan la mitad más uno,  $23.49 + 1 = \mathbf{24.49}$ , que no fue alcanzado por la opción B.

**30.** Por tanto, no fue aprobado el incremento propuesto con el presupuesto vigencia 2020 componente Museo de P.C.V. P.H., toda vez que, la opción más votada no superó el quorum de la mayoría simple de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad al momento de la votación, pues requería mínimo 24.49% de coeficientes de votos favorables y solo llegó a 22.11%.

**31.** La reunión se ocupó del punto 6 del orden del día para ratificar los miembros de la Junta de propietarios para integrar el Consejo de administración del Componente Museo. El administrador no permitió la participación libre de los propietarios, y abusando del derecho a convocar y fijar el orden del día, determinó en forma unilateral que se ratificaran los mismos miembros del consejo directivo como delegados a la Asamblea para integrar el consejo de administración del conjunto P.C.V. P. H., En efecto consta en el acta página 25.

“Por lo que se solicita a la Junta que ratifique a los miembros principales que fueron nombrados en la Junta como Consejo Directivo sean las mismas personas que representen al componente en el Consejo Administración de Parque Central Bavaria, (...)

El art. 89 del Reglamento P. H., indica que el Consejo de Administración se formará con 13 miembros, elegidos por cada Junta y no por los mismos miembros que integran su Consejo directivo.

del Conjunto. -----
ARTICULO 89. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.- Con el propósito de facilitar 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 del Administración integrado por 13 miembros principales que serán elegidos así: Tres (3) por cada junta de copropietarios de cada manzana del PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL y Uno (1) 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 mientras no se les reemplace, lo que podrá ocurrir en cualquier tiempo después de vencido su período .-----
Mientras se terminan de construir las

**32.** Los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de Parque Central Bavaria P. H. son elegidos por la Asamblea general de propietarios para periodos de dos años., con fundamento en las postulaciones que hagan cada uno de los componentes según el art. 89 del R. P. H.

**33.** No pueden ser los mismos miembros del consejo directivo y los miembros del consejo de administración, pues sus periodos son diferentes y el reglamento no dispone que sean los mismos, ni que se ratifiquen los miembros del consejo directivo como miembros delegados al consejo de administración, fue repito una actuación abusiva del demandado que atentó contra el derecho a la igualdad proporcional de los asociados, afectando los intereses del componente Museo.

**34.** Ratificar los miembros del consejo directivo como miembros del consejo de administración, es una concentración de cargos en las mismas personas, del componente Museo y se impidió la libre postulación y se coartó la participación de todos los sectores, para que exista pluralismo en los cuadros directivos del conjunto P.C.V. P.H.

**35.** El administrador quien redactó el punto 6 del orden de día para proponer se ratificaran a los miembros del consejo directivo elegido en marzo 7/20, cuando tenía que cumplir el reglamento para hacer la elección de estos miembros; el demandado impidió la libre elección mediante listas para aplicar el cociente electoral y de manera representativa designar a quienes aspiraban por el Componente Museo, como delegados al Consejo de Administración del conjunto P.C.B. P. H., en directa violación por falta de aplicación del párrafo 3° del art. 92 del Reglamento de P.H. de P.C.V.

**36.** El art. 92 párrafo 3° del Reglamento P. H. de P.C.V. P.H., sobre elecciones indica que se aplica el sistema de listas y se establecen los elegidos por cociente electoral que no fue aplicado para elección de delegados al consejo de administración de P.C.V. P.H. presento su texto:

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. -----

**37.** El sistema de listas y cociente electoral que establece el art. 92 párrafo 3° del Reglamento de P.H. , ha sido reconocido cortes como el medio equitativo para garantizar la representación de las minorías en elecciones, situación que al no presentarse afecta con nulidad de la decisión por tratarse del derecho fundamental del debido proceso consagrado en el art. 29 de nuestra Constitución Política.

**38.** Decreto 579 de abril 15 de 2020 tiene carácter especial y aplicación preferente para la propiedad horizontal, establece en su art 8 N°1 un plazo máximo hasta de junio 30 para realizar asambleas virtuales, en fecha posterior realizar reuniones presenciales hasta agosto 30 de 2020.

**39. EXPOSICIÓN DE LAS NORMAS VIOLADAS.**

**NORMA VIOLADA:** La ley 675/01 art. 45 la Asamblea tomará decisiones con el voto favorable de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos la mitad más uno de los de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión,

hecho que no se presentó cuando se sometió a aprobación el presupuesto vigencia 2020 (ver acta # 22 pág. 25). El resultado de la opción más votada no alcanza el quorum decisorio simple. La presidenta de la asamblea declaró aprobado el presupuesto en aplicación indebida del art. 45 ley 675/01. La anterior decisión ES NULA según el inciso final del art. 45 ibídem.

**NORMA VIOLADA:** Las erogaciones para atender bienes comunes no esenciales que solo otorgan mayor comodidad (piscina, gimnasio, turco, cancha squash, zona lavandería, piso 42 y 43) las cuales para que tengan carácter obligatorio a todos los propietarios deben ser aprobadas por la mayoría calificada del 70% exigida por la ley 675/01 (art. 3, expensas comunes necesarias; art. 46 N° 3) y art. 84 N° 10 del Reglamento de P.H. de P.C.V. Concepto de la violación aplicación indebida de las normas violadas. La anterior decisión ES NULA según el inciso final del art. 45 ibídem por contravenir el quorum válido para su aprobación.

**NORMA VIOLADA:** Ley 675/01 art. 35 cuando en la ejecución presupuestal se presenta déficit, el administrador convocará a la Junta extraordinaria con el fin de disponer del fondo de imprevistos. Concepto de la violación aplicación indebida de las normas violadas. Su violación produce nulidad.

**NORMA VIOLADA** Art. 31 Sobre sectorización de módulos de contribución. El Reglamento de P. H de P.C.V., no tiene determinados módulos de contribución en forma concreta para cada componente, ni los diferentes sectores de los bienes y servicios comunales, los cuales no fueron tenidos en cuenta para calcular el valor de la expensa, toda vez que, a los locales comerciales no se les proyectó incremento, en violación del art. 25 N° 3 y 31 de la Ley 675/01, Reglamento de P. H. Art. 80 del Reglamento de P. H. sobre las constancias que debe dejar el Revisor Fiscal. Concepto de la violación aplicación indebida de las normas violadas. Su violación produce nulidad

**NORMA VIOLADA:** Norma especial para la propiedad horizontal Decreto 570 de abril 15 de 2020, art. 7 que debe acudir para cubrir déficit presupuestal al fondo de imprevistos. Concepto de la violación falta de aplicación a de las normas violadas. Su violación produce nulidad.

**NORMA VIOLADA:** Norma especial del art. 89 parágrafo 3 del Reglamento de propiedad horizontal de P.C.V. P.H., sobre elección de miembros por el sistema de listas y con aplicación de cociente electoral. Concepto de la violación falta de aplicación a de la norma violada. Su violación produce nulidad.

**45. TERMINO HÁBIL.** La demanda fue presentada dentro del término establecido en el Art. 382 del C.G.P., de los dos meses siguientes a la fecha de la realización de la Junta (julio 2/20) por cuanto el término de caducidad vence el 2 de septiembre del 2020.

**46. REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.** No es necesario agotar conciliación previa, por tratarse de nulidad que es de orden público y no admite conciliar.

## **V FÓRMULA PROBÁTICA JUDICIAL**

Solicito se acepten los siguientes medios de prueba:

### **1. Interrogatorio de Parte**

En la AUDIENCIA INICIAL del art. 372 le anuncio que formularé en forma oral interrogatorio a Juan Andrés Ruiz Peña, representante legal de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., con relación a los hechos de la demanda.

### **2. Documentales (ya aportadas)**

- 2.1. Poder general escritura 2174 de octubre 2 de 2015 Notaria 51 de Bogotá.
- 2.2. Certificado de existencia y representación legal del demandado Museo Parque Central Bavaria.
- 2.3. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Gestión de Activos Inmobiliarios.
- 2.4. Certificados de tradición y libertad de inmueble Apto 301 T.H propiedad ubicados en la calle 28 No.
- 2.3. Acta Junta Extraordinaria Julio 2 de 2020, del componente Museo de P.C.V. P.H. en forma simple sin anexos, los cuales reposan en los archivos de P.C.V. P.H. y se está solicitando su exhibición.
- 2.4. Extracto apto 301 cuotas de admón., julio y agosto de 2020.

### **Pruebas que se aportan con la reforma**

- 2.5. Acta de junta ordinaria de marzo 7 del 2020 del componente Museo de P.C.V. P.H. en forma simple sin anexos, los cuales reposan en los archivos de P.C.V. P.H. que no contiene actos impugnados, pero es el antecedente de los actos.

- 2.6. El Reglamento de propiedad horizontal de P.C.V, P.H. contenido en la escritura pública N° 2820 del 26 de Diciembre de 2002 de la notaría sétima del círculo de Bogotá, documento de cerca de 1.500 folios se encuentra parcelado en tres archivos pdf.
- 2.7. Superintendencia de Sociedades Guia practica para celebración para asambleas de accionistas y juntas de socios (48 fols).

### 3. Testimonial

a) Señor JORGE ALIRIO ROA, mayor, domiciliado en Bogotá. Correo [abogadojorgealirioroa@hotmail.com](mailto:abogadojorgealirioroa@hotmail.com). Quien deberá deponer sobre los hechos 10, 11, 12, 18 a 23, 33, 34, 35 y 36 de la demanda.

CITACIÓN DEL TESTIGO. Se requiere a la a la secretaría del despacho, según el art. 217 C.G.P., para notificar mediante el canal digital del testigo la fecha de la diligencia para asegurar su comparecencia al juzgado.

b) Señor CARLOS ANDRÉS CUCUNUBA PINZÓN, mayor, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., quien deberá deponer sobre los hechos 10, 11, 12, 18 a 23, 33, 34, 35 y 36 de la demanda.

CITACIÓN DEL TESTIGO. Se requiere a la a la secretaría del despacho, según el art. 217 C.G.P., para notificar mediante el canal digital del testigo la fecha de la diligencia para asegurar su comparecencia al siguiente correo electrónico: [andresqqnuba@hotmail.com](mailto:andresqqnuba@hotmail.com)

### 4. Exhibición de Documentos

Sírvase decretar la exhibición de los siguientes documentos privados originales, que se hallan en poder de la parte demandada, y que según el art. 167 del C.G.P., la parte demandada se encuentra en situación más favorable para aportar dicha prueba, toda vez que, se relaciona con documentos que integran el archivo de la copropiedad P.C.V. P.H.

**a)** La exhibición y aportación del **ACTA** de la reunión de julio dos (02) de 2020 del componente Museo manzana tres de PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., con todos sus anexos para verificar el cumplimiento de los requisitos legales de la convocatoria relacionados con la citación a cada propietario según el libro de propietarios, la primera convocatoria que integran el archivo de las actas de componente Museo P.C.B. P.H., para verificar las necesidades imprevistas o urgentes que originaron la citación y demás formalidades del art. 76 del R. P.H. de Parque C.B.

EL OBJETO DE ESTA PRUEBA es demostrar el incumplimiento del art. 39 parágrafo 1° de la ley 675/01 y art. 76 del R. P.H. de Parque C.B. , sobre remisión de la convocatoria mediante comunicación a cada uno de los propietarios de bienes privados a la última dirección registrada.

**b)** La exhibición del Libro de REGISTRO DE PROPIETARIOS, POSEEDORES Y TENEDORES de la parte demandada del componente Museo del CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., el cual reposa en las oficinas de la administración de la demandada, bajo la custodia y obligación de llevar dicho libro, la sociedad GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S.

PRETENDO determinar los propietarios del componente Museo del CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P. H. a la fecha de la convocatoria, la identificación de las unidades privadas que les corresponda a cada quien, y para establecer la forma y el medio como se les convocó legalmente a la reunión de 02 de Julio de 2020.

**c)** La exhibición Acta # 21 de Junta extraordinaria no presencial del componente Museo Parque Central Manzana 3 de fecha junio 26 de 2020 por medio de la cual se citó en segunda convocatoria para julio 02 del 2020 a las 8:00 P.M. con quorum de cualquier número de asistentes. Pretendo demostrar la falta todo los requisitos formales en la 2ª convocatoria a reunión extraordinaria.

**d)** La exhibición de los documentos contables con relación al apto 301 y garaje 247 Town House del componente Museo P.C.V. P.H. de la relación de los pagos de la expensas del año 2020, 2021, 2022 y siguientes hasta que remita la certificación así:  
Vr. Expensa SIN incremento, % incremento año 2020, mayor valor pagado. Pretendo demostrar el monto adicional pagado que se relaciona con la nulidad solicitada para los efectos de su restitución a la demandante del estado de cosas anterior al acto nulo.

**Fundamentos de Derecho.** Ley 675 de 2001 normas citadas en los hechos; Reglamento de P. H. del componente Museo de P.C.V. P.H., escritura N° 2820 de 2002 notaria 7 de Bogotá. Art. 1740 y 1741 del Código Civil. C. del Comercio arts., 188 (decisiones), 189 (actas), 190 (ineficacia de reuniones, nulidad absoluta), 192 (efectos nulidad de decisión), 193 (perjuicios), 897, que se aplican por analogía para los vacíos de la ley 675/01 en los actos y sus efectos.

**Procedimiento.** El procedimiento a seguir es el verbal consagrado en el Art. 382 del C.P.C.

**Competencia.** Es competente el Juez Civil del Circuito para conocer en primera instancia por la naturaleza del asunto y por el domicilio de la persona jurídica demandada. Art. 20 N° 8 C.G.P.

**Cuantía** No se indica cuantía específica por cuanto su estimación no es necesaria para determinar la competencia art. 82 N° 9 C.G.P.

Cordialmente,

**CRISTÓBAL ALZATE HERNÁNDEZ**

c.c. 19.190.662 T.P. 17.798 CSJ

Correo [alzatecristobal@gmail.com](mailto:alzatecristobal@gmail.com)

REFORMA J Extraordinaria de Propietarios. Pdf Lunes, 30 de mayo de 2022