



JIMMY ANDRES GARZÓN
ABOGADO
Asesoría y Consultoría Legal

DOCTOR

ALFREDO GONZALEZ GARCÍA

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE ÚNICA INSTANCIA.
DEMANDANTE COPROPIEDAD URBANIZACION PARQUE CENTRAL.
DEMANDADO: CVA CONSTRUCTORA S.A.S. Y SANCHEZ BLANCO Y CIA S.A.S.
RADICADO: 2024-00050

Asunto: : RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO DE FECHA 12 DE FEBRERO DE 2024.

JIMMY ANDRÉS GARZÓN MARTÍNEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 1.070.613.927 de Girardot y Tarjeta Profesional número 370.165 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como de las sociedades SANCHEZ BLANCO Y CIA S.A.S., identificado con Nit 800.007.423-6 y CVA CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 800.156.099-0, respetuosamente, estando dentro del término legal presento recurso de reposición en contra del mandamiento de pago de fecha **12 DE FEBRERO DE 2024**, atendiendo los siguientes argumentos:

I. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DEL RECURSO

El inciso tercero del artículo 318 del Código General del Proceso, estipula que:

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. **Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.** (Negrita y subrayado fuera del texto original)*

Con base la norma citada, debe decirse que me surtieron la notificación personal el día 21 de marzo de 2024, por lo que me encuentro dentro del término para la presentación.

Respecto de la procedencia, en los procesos ejecutivos, las excepciones previas y los defectos formales del título ejecutivo, deben ser atacadas vía recurso de reposición.

Oficina Girardot: Carrera 8ª No. 20-39 Oficina 212 Granada
Oficina Bogotá: Carrera 5 # 16-14 oficina 704 Edificio El Globo
Teléfono: 312 465 2874 – 300 677 9672
Correo: Procesos@jagabogado.com



JIMMY ANDRES GARZÓN
ABOGADO
Asesoría y Consultoría Legal

II. ARGUMENTOS DEL RECURSO

1. DE LA FALTA DE REQUISITOS FORMALES DEL TÍTULO EJECUTIVO:

1.1. DE LA FALTA DE CLARIDAD DEL TÍTULO EJECUTIVO:

Revisada la demanda, se advierte que al revisar el certificado de deuda expedida por el administrador la copropiedad ejecutante, precisó que la deudora era CONSTRUCTORA SANCHEZ BLANCO Y CIA S.A.S., nombre que no coincide para el Nit aportado, ni el certificado de existencia y representación legal, dicha situación genera incertidumbre y deja por fuera la posibilidad de ejecutar al no tener uno de los requisitos del título ejecutivo, como lo es la CLARIDAD, pues estamos ante otro demandado que no serían mis representadas.

COPROPIEDAD URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL
Nit. 900.621.174-2
CERTIFICACION DE DEUDA DE EXPENSAS COMUNES

RICARDO HUMBERTO MELENDEZ PARRA, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía No. 7.163.285 de Tunja, obrando en representación de la empresa ADMINISTRAMOS SU CASA SAS identificada con NIT 900.916.312-1 y por efecto de la ley 675 del 2001 en el parágrafo del art 51 (cuando el administrador es persona jurídica, su representante legal actúa en representación de la copropiedad o conjunto) en calidad de REPRESENTANTE LEGAL de la COPROPIEDAD URBANIZACION PARQUE CENTRAL, con Nit: 900.621.174-2 tal y como lo acredita la certificación adjunta de la Alcaldía Municipal de Girardot, CERTIFICO que el predio identificado MANZANA F LOTE 07 de propiedad de las constructoras C.V.A. CONSTRUCTORA S.A.S. con NIT. 800.156.099-0 representada legalmente por el señor LUIS ALBERTO SANCHEZ identificado con cédula de ciudadanía Número 10.235.872 y CONSTRUCTORA SANCHEZ BLANCO Y CIA en C con NIT. 800.007.423-6 representada legalmente el señor JOAQUIN ARMANDO SANCHEZ RINCON identificado con cédula de ciudadanía número 17.139.755, adeuda al 30 de enero del año 2024, por concepto de expensas comunes ordinarias de acuerdo con los siguientes valores:

Mes Causado	Fecha exigibilidad	Concepto	Valor cuota	Acumulado	Intereses
01/01/2018	31/01/2018	Cuota de Admón.	91.000	91.000	
01/02/2018	28/02/2018	Cuota de Admón.	91.000	182.000	
01/03/2018	31/03/2018	Cuota de Admón.	91.000	273.000	
01/04/2018	30/04/2018	Cuota de Admón.	91.000	364.000	
01/05/2018	31/05/2018	Cuota de Admón.	91.000	455.000	
01/06/2018	30/06/2018	Cuota de Admón.	91.000	546.000	

1.2. DE LA EXIGIBILIDAD DEL TÍTULO EJECUTIVO EN LAS CUOTAS PRESUNTAMENTE COBRADAS:

En el caso que nos ocupa para soportar el mandamiento de pago y en cumplimiento a lo que en lo pertinente dispone la Ley 675 de 2001, la ejecutante aportó una certificación suscrita por el administrador de la copropiedad demandante, que NO se ajusta a la realidad, pretendiendo que el Juez incurra en un error, como pasará a explicarse.

Debe empezar indicándose, que las cuotas ordinarias, conforme el artículo 3° la Ley 675 de 2001 se encuentran definidas de manera general, como las *“Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los*

Oficina Girardot: Carrera 8ª No. 20-39 Oficina 212 Granada
Oficina Bogotá: Carrera 5 # 16-14 oficina 704 Edificio El Globo
Teléfono: 312 465 2874 – 300 677 9672
Correo: Procesos@jagabogado.com



JIMMY ANDRES GARZÓN
ABOGADO
Asesoría y Consultoría Legal

bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos”.

Frente a las cualidades del título ejecutivo, dice el artículo 422 Código General del Proceso:

“ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y 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 artículo 184.”

Luego, se tiene que la sentencia T-747 de 2013, explica estos requisitos así:

“De estas normas se deriva que los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.”

Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos.

*Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es **clara** la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es **expresa** cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. **Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho***

Oficina Girardot: Carrera 8ª No. 20-39 Oficina 212 Granada
Oficina Bogotá: Carrera 5 # 16-14 oficina 704 Edificio El Globo
Teléfono: 312 465 2874 – 300 677 9672
Correo: Procesos@jagabogado.com



JIMMY ANDRES GARZÓN
ABOGADO
Asesoría y Consultoría Legal

de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.” Negrita y subrayado fuera del texto original.

Entonces, resulta claro que no es solo la certificación de la administradora, en este específico caso, más específicamente, porque de los hechos narrados en la demanda, olvidó el administrador de la Copropiedad o su apoderado, comentar al despacho lo siguiente:

1. La escritura pública número 5498 del 4 de octubre de 1994 otorgada en la Notaría 42 de Bogotá, por medio de la cual fue constituido en reglamento de Propiedad Horizontal, indicó en el literal D de su artículo séptimo lo siguiente:

*“D: La conservación de las zonas comunes estará a cargo de todos los copropietarios, quienes deberán contribuir para tal fin, con un porcentaje igual al coeficiente de copropiedad indicado en los literales B y C de esta cláusula. Los valores eventuales asignados en los literales B y C, se entienden que corresponden en relación con toda la urbanización, y la suma de estos equivale al cien por ciento (100%), por lo tanto para el cálculo de la contribución de que habla el literal D, se aplicará única y exclusivamente sobre el total de los gastos o del presupuesto mensual elaborado para tal fin, **y solo cuando los lotes estén construidos y habitados por sus propietarios. Mientras esta condición se cumple, se aplicarán los coeficientes de las viviendas terminadas y habitadas, proporcionalmente a los gastos ocasionados para el servicio y mantenimiento de las zonas que estén habitadas y/o en uso de los residentes; es decir, los gastos ocasionados se reparten proporcionalmente entre las viviendas que estén en servicio o hayan sido recibidas por sus propietarios y de acuerdo al coeficiente de copropiedad”.***

Nótese como el reglamento de propiedad horizontal, es claro al especificar que mientras sean lotes no podrán cobrarse cuotas de administración, mandato que no ha sido modificado en la actualidad, tal como es posible extraer de los mismos certificados de tradición y libertad aportados por la misma demandante.

Al examinarse el certificado de tradición y libertad aportado por la demandante se observa en su descripción:

“LOTE SIETE(7) MANZANA F CON AREA DE 97.50 M2.”

Oficina Girardot: Carrera 8ª No. 20-39 Oficina 212 Granada
Oficina Bogotá: Carrera 5 # 16-14 oficina 704 Edificio El Globo
Teléfono: 312 465 2874 – 300 677 9672
Correo: Procesos@jagabogado.com



JIMMY ANDRES GARZÓN
ABOGADO
Asesoría y Consultoría Legal

Luego, no resulta procedente atendiendo al mandato establecido en el reglamento de propiedad horizontal el cobro de expensas de administración.

En sentencia emitida por el Juzgado Segundo Civil del circuito de Girardot, donde al decidir una demanda de impugnación de actas de asamblea con radicación No. 25307-31-03-002-2021 -00027-00 siendo demandante EDGAR ANGULO ARIZA y otros contra COPROPIEDAD PARQUE CENTRAL, indicó lo siguiente:

TIEMPO 46:35. **El tema planteaba como problema jurídico de si los propietarios de lotes y locales pagaban cuota de administración para el mantenimiento y conservación de los bienes comunes,** queda resuelto con las comprobaciones realizadas al respecto, según las cuales no pagaban cuota de administración, los primeros porque la constructora se encargaba de mantenerlos limpios y los segundos porque no se sirven de los bienes comunes ni son propietarios de los mismos. Con base en esta comprobación, se resolverá si estos propietarios podían votar legalmente las decisiones de contenido económico, como los presupuestos y los demás de dicha categoría. Es claro, que solo quien aporte a las expensas necesarias para el mantenimiento y administración de las zonas comunes, también tendrá la facultad de adoptar las decisiones correspondientes con dichos propósitos y que con dichas decisiones están disponiendo de las mencionadas aportes; pero quien no hace las contribuciones para las expensas comunes, está imposibilitado para administrar dichos recursos de otros condóminos que sí cumplen con la obligación de contribuir con dichas expensas comunes, **es claro que el compromiso del constructor se limita a mantener limpio el bien privado del lote sin construir y que a pesar de que se sirve de las zonas comunes para su ingreso y demás ejercicio de su propiedad, no contribuye con el mantenimiento de las zonas comunes, no paga administración según quedó demostrado y ventilado en el actual juicio.** También es incontrovertible que solo quien es propietaria de un bien podrá ingerir o participar en las decisiones necesarias para su disposición, administración y mantenimiento y en el caso de decisión, los locales comerciales no tienen propiedad en zonas comunes y por tanto, tampoco tienen facultad para participar en su administración y disposición, ni mucho menos en participar en la toma de decisiones como la aprobación de debate y aprobación de presupuesto necesario para dichos propósitos de administrar y mantener los bienes comunes de los que no son propietarios, razones estas suficientes para invalidar las decisiones de la Asamblea que permitió la participación de los titulares de dichos bienes en la toma de decisiones. Para abordar el tema de si la Asamblea, por haberse celebrado de manera no presencial, exigía la presencia del revisor fiscal para dar fe de la sucesión de comunicación inmediata. De acuerdo con el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, basta con acudir a dicha norma, que dispone de manera imperativa que el revisor fiscal es quien dará fe de la sucesión de comunicación inmediata y como la copropiedad para la época de la Asamblea demandada, no contaba con revisión fiscal, se torna imposible acreditar la exigencia de la norma para tener por existente la reunión de la Asamblea, como textualmente reza La Norma al inicio, siempre que ella se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea.

Tiempo 49:28 (...) **Corresponde dirimir el siguiente problema planteado de si la elección de consejeros de la lista de propietarios de lotes y locales que no pagan**

Oficina Girardot: Carrera 8ª No. 20-39 Oficina 212 Granada
Oficina Bogotá: Carrera 5 # 16-14 oficina 704 Edificio El Globo
Teléfono: 312 465 2874 – 300 677 9672
Correo: Procesos@jagabogado.com



JIMMY ANDRES GARZÓN
ABOGADO
Asesoría y Consultoría Legal

administración se ajusta a la legalidad, al igual que la elección de personas que no ostentan la calidad propietaria del bien privado de la siguiente manera: es evidente que si los titulares de bienes que no pagan expensas comunes, están vedados para intervenir en las decisiones adquirientes a la administración de dichos recursos aportados por otros condóminos que sí pagan cuota de administración, también resulta claro, que menos aún podrán ser elegidos como consejeros para administrar los citados recursos, con mayor rigor debe negarse dicha elección a quien ni siquiera es propietario del bien privado. **Como se comprobó que personas titulares de lotes y locales que no pagan administración se perfilan ilegales, (Perdón) como se comprobó que personas titulares de lotes y locales que no pagan administración fueron elegidos como consejeros, dichos nombramientos, dichas elecciones se tornan ilegales y exigen la invalidación de las mismas, procediendo predicar la misma determinación respecto de la persona que fue elegida consejera sin tener propiedad en bien privado.**

Entonces, resulta claro que si el Juzgado Segundo Civil del circuito de Girardot determinó que era nula el acta pues mis representados no contaban con la facultad para ser elegidos miembros del consejo de administración pues no pagaban expensas comunes, precisando que “es claro que el compromiso del constructor se limita a mantener limpio el bien privado del lote sin construir y que a pesar de que se sirve de las zonas comunes para su ingreso y demás ejercicio de su propiedad, no contribuye con el mantenimiento de las zonas comunes, no paga administración según quedó demostrado y ventilado en el actual juicio”.

2. Asimismo, el 19 de febrero de 2020, y sin que fuera obligación de mis mandantes, realizaron un acuerdo con la copropiedad, basado en la autorización dada por la asamblea extraordinaria de copropietarios del 5 de junio de 2016, dispuesta en acta número 34, facultando al Consejo de Administración para tal efecto.

Entonces, amparados bajo estos presupuestos, fueron realizados sendos acuerdos en donde se reconocían que como constructores NO debían adelantar el pago de las expensas ordinarias, sin embargo, en aras de cumplir con requisitos técnicos para la construcción, se realizarían mejoras a la Copropiedad, tal como fue dispuesto en el mentado acuerdo.

Y es que debe reiterarse que, pese a que la apoderada de la Copropiedad y el representante legal tienen conocimiento de esos acuerdos, además de lo dispuesto en el mismo reglamento de propiedad horizontal, siguen adelantando procesos ejecutivos para hacer incurrir en error a los Jueces de la república.

Esto por cuanto, por ejemplo, radicaron alrededor de 50 demandas ejecutivas que fueron distribuidas por el reparto a los diferentes despachos municipales, en la

Oficina Girardot: Carrera 8ª No. 20-39 Oficina 212 Granada
Oficina Bogotá: Carrera 5 # 16-14 oficina 704 Edificio El Globo
Teléfono: 312 465 2874 – 300 677 9672
Correo: Procesos@jagabogado.com



JIMMY ANDRES GARZÓN
ABOGADO
Asesoría y Consultoría Legal

que NINGUNA cuenta con los argumentos fácticos y jurídicos que aquí se están exponiendo.

De esta forma, que la exigibilidad del título ejecutivo se halla relacionada no solo a la simple expedición del certificado de deuda expedido por el administrador, sino en este caso puntual, la Copropiedad en su reglamento de propiedad horizontal fijó otros parámetros o requisitos adicionales que no permiten que se libre la orden de apremio con el solo hecho de aportar lo dispuesto en la Ley 675 de 2001.

En conclusión, resulta clara la ausencia de la exigibilidad como requisito formal en el título ejecutivo allegado, razón por la cual, deberá revocarse el mandamiento de pago.

III. PETICIONES

Solicito a la señora Juez:

1. Declarar probadas las excepciones presentadas.
2. Revocar la orden de apremio.
3. Ordenar el archivo de la demanda

IV. PRUEBAS

1. Escritura pública número 5498 del 4 de octubre de 1994 otorgada en la Notaría 42 de Bogotá.
2. Acuerdo realizado el 19 de febrero de 2020.
3. Audiencia con sentencia anticipada dentro del PROCESO IMPUGNACION ACTOS DE ASAMBLEA No. 25307-31-03-002-2021 - 00027-00 tramitada ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot siendo demandante EDGAR ANGULO ARIZA y otros contra COPROPIEDAD PARQUE CENTRAL la cual puede ser descargada en el siguiente enlace:
https://drive.google.com/file/d/13kQfspXN_mWn7yI4Te4Mk0smKkCLNF_L2/view?usp=sharing
4. Documentos obrantes en el expediente.

De la Señora Juez

Oficina Girardot: Carrera 8ª No. 20-39 Oficina 212 Granada
Oficina Bogotá: Carrera 5 # 16-14 oficina 704 Edificio El Globo
Teléfono: 312 465 2874 – 300 677 9672
Correo: Procesos@jagabogado.com



JIMMY ANDRES GARZÓN
ABOGADO
Asesoría y Consultoría Legal

Atentamente,

JIMMY ANDRES GARZON MARTINEZ
C.C. No 1.070.613.927 de Girardot.
TP. 370.165 del Consejo Superior de la Judicatura.

Oficina Girardot: Carrera 8ª No. 20-39 Oficina 212 Granada
Oficina Bogotá: Carrera 5 # 16-14 oficina 704 Edificio El Globo
Teléfono: 312 465 2874 – 300 677 9672
Correo: Procesos@jagabogado.com



Jimmy Andrés Garzón <jimmy.girardot@gmail.com>

ASUNTO : PODER

2 mensajes

Gilma Torres Pardo <gtorres@cvaconstructora.com>
Para: jimmy.girardot@gmail.com

6 de marzo de 2024, 10:25

DOCTOR

ALFREDO GONZÁLEZ GARCÍA

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE ÚNICA INSTANCIA.
DEMANDANTE COPROPIEDAD URBANIZACION PARQUE CENTRAL.
DEMANDADO: CVA CONSTRUCTORA S.A.S. Y SANCHEZ BLANCO Y CIA S.A.S.
RADICADO: 2023-00568, 2023-00569, 2023-00573, 2023-00664,
2023-00711, 2023-00717, 2024-00037, 2024-00038, 2024-00041, 2024-00050, 2024-00052

ASUNTO : PODER

JOAQUÍN ARMANDO SÁNCHEZ RINCÓN, identificado con cedula de ciudadanía número 17.139.755, obrando en calidad de representante legal de la sociedad SANCHEZ BLANCO Y CIA S.A.S., identificado con Nit 800.007.423-6 y LUIS ALBERTO SÁNCHEZ MARTÍNEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 10.235.872, obrando en calidad de representante legal de la sociedad CVA CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 800.156.099-0, conferimos PODER ESPECIAL amplio y suficiente en cuanto a derecho se refiere a JIMMY ANDRÉS GARZÓN MARTÍNEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Girardot, Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.070.613.927 de Girardot y tarjeta profesional número 370.165 del Consejo Superior de la Judicatura, y correo electrónico registrado [Jimmy.girardot@gmail.com](mailto:jimmy.girardot@gmail.com), para que en nuestro nombre y representación, asuma la representación en los procesos arriba referidos.

El apoderado queda investido de todas las facultades para obrar en interés del cometido aquí consignado, al tenor del artículo 77 del Código General del Proceso, además para notificarse, recibir, desistir, transigir, sustituir, y en general, todas las facultades que el mismo requiera para cumplir con el mandato encomendado.

Atentamente,

LUIS ALBERTO SÁNCHEZ MARTINEZ
REP. LEGAL DE CVA CONSTRUCTORA SAS

JOAQUÍN ARMANDO SÁNCHEZ RINCÓN
REP. LEGAL DE SANCHEZ BLANCO Y CIA S.A.S.

Acepto:

JIMMY ANDRÉS GARZÓN MARTÍNEZ
C.C. No. 1.070.613.927 de Girardot, Cundinamarca
T.P. No. 370.165 del Consejo de Superior de la Judicatura

Cordialmente,

JIMMY ANDRÉS GARZÓN MARTÍNEZ
3124652874

GILMA TORRES PARDO
[Cra 36 # 53A 18 Apto 506 Edificio Managru Cel 3102082471 - Bogotá D.C. - Colombia](#)
[Cra 15 # 15-04 OF 504 Edif Los Andes Armenia Quindio - Tel \(6\)7345493 Cel 3102082471](#)



Gilma Torres Pardo <gtorres@cvaconstructora.com>
Para: jimmy.girardot@gmail.com

7 de marzo de 2024, 8:06

Abogado buenos días,
El Ing Joaquín dice que hay que firmar otro ´poder por favor lo enviar - Gracias
GILMA TORRES PARDO
[Cra 36 # 53A 18 Apto 506 Edificio Managru Cel 3102082471 - Bogotá D.C. - Colombia](#)
[Cra 15 # 15-04 OF 504 Edif Los Andes Armenia Quindio - Tel \(6\)7345493 Cel 3102082471](#)



[El texto citado está oculto]



Jimmy Andrés Garzón <jimmy.girardot@gmail.com>

Poder 4CM

1 mensaje

Joaquin Armando Sanchez <jasanchezr1945@gmail.com>
Para: Jimmy Andrés Garzón <jimmy.girardot@gmail.com>
Cc: Luis Alberto Sanchez <gerencia@cvaconstructora.com>

6 de marzo de 2024, 15:27

DOCTOR

ALFREDO GONZÁLEZ GARCÍA

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE ÚNICA INSTANCIA.

DEMANDANTE COPROPIEDAD URBANIZACION PARQUE CENTRAL.

DEMANDADO: CVA CONSTRUCTORA S.A.S. Y SANCHEZ BLANCO Y CIA S.A.S.

RADICADO: 2023-00568, 2023-00569, 2023-00573, 2023-00664,
2023-00711, 2023-00717, 2024-00037, 2024-00038, 2024-00041,
2024-00050, 2024-00052

ASUNTO : PODER

JOAQUÍN ARMANDO SÁNCHEZ RINCÓN, identificado con cedula de ciudadanía número 17.139.755, obrando en calidad de representante legal de la sociedad SANCHEZ BLANCO Y CIA S.A.S., identificado con Nit 800.007.423-6 y LUIS ALBERTO SÁNCHEZ MARTÍNEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 10.235.872, obrando en calidad de representante legal de la sociedad CVA CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 800.156.099-0, conferimos PODER ESPECIAL amplio y suficiente en cuanto a derecho se refiere a JIMMY ANDRÉS GARZÓN MARTÍNEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Girardot, Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.070.613.927 de Girardot y tarjeta profesional número 370.165 del Consejo Superior de la Judicatura, y correo electrónico registrado [Jimmy.girardot@gmail.com](mailto:jimmy.girardot@gmail.com), para que en nuestro nombre y representación, asuma la representación en los procesos arriba referidos.

El apoderado queda investido de todas las facultades para obrar en interés del cometido aquí consignado, al tenor del artículo 77 del Código General del Proceso, además para notificarse, recibir, desistir, transigir, sustituir, y en general, todas las facultades que el mismo requiera para cumplir con el mandato encomendado.

Atentamente,

Continúa: Poder Dr Jimmy Garzón ante Juez 4 CM Girardot

LUIS ALBERTO SÁNCHEZ MARTINEZ

REP. LEGAL DE CVA CONSTRUCTORA SAS

JOAQUÍN ARMANDO SÁNCHEZ RINCÓN

REP. LEGAL DE SANCHEZ BLANCO Y CIA S.A.S.

Acepto:

JIMMY ANDRÉS GARZÓN MARTÍNEZ

C.C. No. 1.070.613.927 de Girardot, Cundinamarca

T.P. No. 370.165 del Consejo de Superior de la Judicatura

Cordialmente,

JIMMY ANDRÉS GARZÓN MARTÍNEZ

 **Poder 4 CM.pdf**
322K



República de Colombia

Notaría **42** Bogotá

49623
49634

COPIA NUMERO OCHO

DE LA ESCRITURA N° 05498
FECHA : 04 DE OCTUBRE DEL AÑO 1994

ACTO O CONTRATO
PROTOCOLIZACION REGLAMENTO INTERNO DE LA COPROPIEDAD URBANIZ

SISTEMAS TECNICOS DE CONSTRUCCION S. A. SITEC S.A."

41983
42004

CALLE 85 #14-53
PBX 6111321 • FAX: 6105108
e-mail: info@notaria42.org

Juan Carlos Vargas Jaramillo



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 5 4 9 8 - -

CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO

FECHA DE OTORGAMIENTO: Cuatro (4) de Oc-
tubre / - - - - -

de mil novecientos noventa y cuatro
(1.994) / -----

OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y DOS (42) DE SANTAFÉ DE
BOGOTÁ D.C. / -----

CLASE DE ACTO: PROTOCOLIZACION REGLAMENTO
INTERNO DE LA COPROPIEDAD URBANIZACION PARQUE CENTRAL. / -----

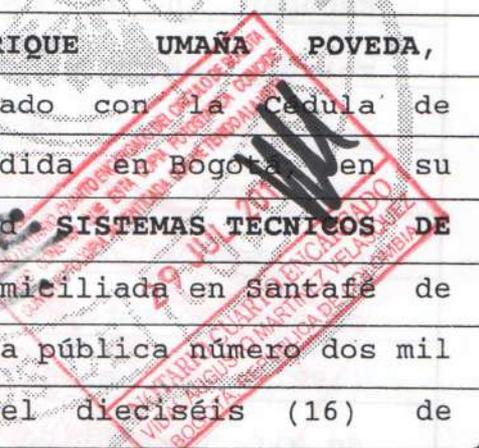
POR: SISTEMAS TECNICOS DE CONSTRUCCION S.A. "SITEC
S.A." / -----

DIRECCION: 41A - 17 de la Transversal 9a del
Municipio de Girardot, (Cundinamarca) / -----

En la ciudad de Santafé de Bogotá, Distrito capital,
Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en el
despacho de la notaría (42) cuya Encargada es la Señora -
ELISA ARIZA DE BELTRAN / ----- se otorgó la
escritura pública que se consigna en los siguientes
términos: / -----

COMPARECIO: CARLOS ENRIQUE UMAÑA POVEDA,
domiciliado en Bogotá, identificado con la Cedula de
Ciudadanía número 17.087.487 expedida en Bogotá en su
calidad de Gerente de la Sociedad SISTEMAS TECNICOS DE
CONSTRUCCION S.A. "SITEC S.A.", domiciliada en Santafé de
Bogotá, constituida según escritura pública número dos mil
novecientos veintiuno (2.921) del dieciséis (16) de
Diciembre de mil novecientos ochenta y seis (1.986)
otorgada en la Notaría Treinta y seis (36) de Bogotá que
se acredita con Certificado de Existencia y Representación
expedido por la Cámara de Comercio de Santafé de Bogotá
D.C., el cual se acompaña para su protocolización y dijo: / -----

T. 5219



propietaria de un globo de terreno situado en el Municipio de Girardot, Departamento de Cundinamarca, hace parte de la Cédula Catastral 01-04-021-0065-000 distinguido en la nomenclatura urbana del Municipio de Girardot, (Cundinamarca), con el número cuarenta y uno A - diecisiete (41A-17) de la Transversal Novena (9a.), con cabida de cincuenta y seis mil cincuenta y seis metros cuadrados noventa y seis decímetros cuadrados (56.056.96 M2) y determinado por los siguientes linderos:-----

Se toma como punto de partida el mojón M H A, localizado en la parte sur del lote dos (2) y sobre la cerca de alambre que corre paralela a la Avenida la Ceiba y con azimut de doscientos veintinueve (229) grados cero cero (00) minutos. En longitud de ciento ochenta y ocho metros cuarenta y seis centímetros (188.46 ML) hasta encontrar el mojón M-4 en colindancia con el lote A dos (A-2) de la familia Rojas Escobar de este punto gira en sentido NW con azimut de trescientos veintisiete (327) grados treinta y cinco (35) minutos colindando con la familia Rojas Escobar, en una longitud de doscientos ochenta y ocho metros (288.00 ML) hasta encontrar el mojón M-3; de este mojón M-3 se gira en sentido NE en cerca de alambre y colindando con FINCA S.A. y con azimut de cuarenta y dos (42) grados cero cero (00) minutos en una longitud de ciento noventa y dos metros con noventa centímetros (192.90 ML) hasta encontrar el mojón M-3A, de este punto se gira en sentido SE, colindando con el lote número dos (2) de la familia Rojas Casas en una longitud de trescientos once metros con setenta centímetros (311.70 ML), hasta encontrar el mojón 2M-4A punto de partida y encierra. Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 307-0035837.-----

SEGUNDO. - Que el inmueble antes descrito fue



adquirido por la SOCIEDAD SISTEMAS
TECNICOS DE CONSTRUCCION S.A. "SITEC
S.A.", por compra hecha a ROSARIO
ROJAS CASAS Y OTROS, según escritura
pública número tres mil trescientos
treinta y cuatro (3.334), del cinco

(5) de Agosto de mil novecientos noventa y tres (1.993),
otorgada por la Notaría Cuarenta y dos (42) del Círculo de
Santafé de Bogotá, registrada el trece (13) de Agosto de
mil novecientos noventa y tres (1.993), al folio de
matrícula inmobiliaria número 307-0035837 de la Oficina de
Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.-----

TERCERO. — El mismo inmueble determinado en el punto
primero fue adecuado para la construcción de viviendas y
hoy se conoce como **URBANIZACION PARQUE CENTRAL** debidamente
aprobada por las autoridades municipales según consta en
la escritura pública número cuatro mil ochocientos
cuarenta y uno (4.841) del cinco (5) de Septiembre de mil
novecientos noventa y cuatro (1.994) de la Notaría
Cuarenta y dos (42) de Santafé de Bogotá, D.C., con
capacidad para doscientas siete (207) unidades
habitationales construidas sobre igual número de lotes,
distribuidos en las manzanas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J,
K, L y M, y ocho (8) bloques de edificios construidos
sobre igual número de predios, distribuidos en los
superlotes uno (1), dos (2), tres (3), cuatro (4), cinco
(5), seis (6), siete (7) y ocho (8), cuya cabida y
nomenclatura se determina en el plano que se protocoliza
con este instrumento, junto con las resoluciones número
cero nueve (09) y cero once (011) del nueve (9) y
veintiséis (26) de Agosto de mil novecientos noventa y
cuatro (1.994) respectivamente, de la Oficina de
Planeación Municipal de Girardot (Cundinamarca),

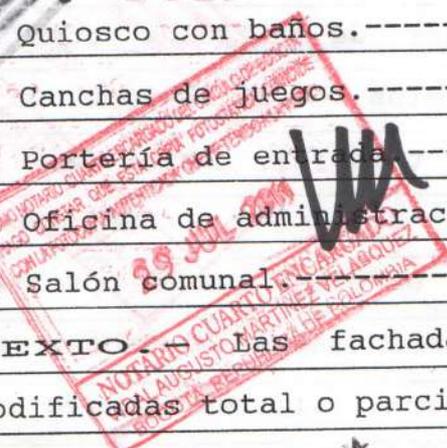
aprobatorias de la Urbanización.-----

CUARTO. - En el plano de la Urbanización antes determinado, se encuentran señaladas las zonas comunales privadas que usufructúan los propietarios de las viviendas para el mejor aprovechamiento y goce de las mismas. Estas zonas comunales privadas se distinguen en el plano con paralelas inclinadas. También se encuentran señalados los sitios de parqueo de los vehículos de propiedad de los residentes o propietarios de los apartamentos, los cuales se consideran como zonas comunes de uso exclusivo de cada uno de los apartamentos al cual es asignado el sitio de parqueo. Estas zonas comunes de uso exclusivo se distinguen en el plano con paralelas cruzadas. La asignación de la numeración se hará independientemente para cada bloque de apartamentos en cada uno de los Reglamentos de Propiedad Horizontal que para tal efecto sea necesario elevar a escritura pública.-----

QUINTO. - Son zonas y bienes de propiedad de los adquirentes de unidades de vivienda, las zonas verdes comunes privadas, las zonas duras comunes privadas así como las obras de habilitación y dotación de las mismas, entre las cuales están incluidas:-----

- a) Piscinas para adultos y niños.-----
- b) Quiosco con baños.-----
- c) Canchas de juegos.-----
- d) Portería de entrada.-----
- e) Oficina de administración.-----
- f) Salón comunal.-----

SEXTO. - Las fachadas y cubiertas no podrán ser modificadas total o parcialmente, sin previa autorización de los condóminos, y aceptación previa de la Oficina de Planeación del Municipio de Girardot. En las viviendas unifamiliares se podrán hacer futuras ampliaciones





incrementando el área de construcción, siempre y cuando se cumpla lo siguiente:-----

- a) Acabados de fachadas similares.-----
- b) Conservar el paramento de construcción actual, tanto en fachada

principal como interior.-----

c) Máxima altura dos (2) pisos.-----

SEPTIMO. - Se adopta el Régimen de Copropiedad sobre las zonas comunes como se expresa en los literales siguientes:-----

A: Los bienes de propiedad comunal privada y uso colectivo o comunal, en cuanto se refiere al derecho de dominio, son indivisibles de las unidades habitacionales a las cuales acceden. En consecuencia estos derechos sobre las mismas zonas, son comunes, indivisibles e inseparables de cada uno de los inmuebles objeto de la propiedad privada individual.-----

B: Cada propietario de una vivienda unifamiliar, tiene un derecho común de propiedad sobre las zonas comunes mencionadas, equivalente a 0,3651% (cero coma tres-seis-cinco-uno por ciento), en relación con el valor de las mismas. Este valor se aplicará a cada uno de los lotes que componen las manzanas A a M.-----

C: Del mismo modo los edificios construidos sobre cada uno de los superlotes tienen un derecho común de propiedad sobre las zonas comunes mencionadas, equivalentes a: Para el superlote número uno (1): 3,3318% (tres coma tres-tres-uno-ocho por ciento); para el superlote número dos (2): 4,4425% (cuatro coma cuatro-cuatro-dos-cinco por ciento), para cada uno de los superlotes números tres (3), cuatro (4) y ocho (8): 2,2200% (dos coma dos-dos-cero-cero por ciento); y para cada uno de los superlotes números cinco

(5), seis (6) y siete (7): 3,3300% (tres coma tres-tres-cero-cero por ciento). En el Reglamento de propiedad horizontal del inmueble que se construya en cada superlote, se hará constar el derecho común de propiedad sobre las zonas comunes que le correspondan y así mismo se incluirá el derecho que le corresponda a cada unidad de vivienda del Edificio, de acuerdo a la proporción de área construida de cada unidad, con respecto al área total, todo en relación con el derecho común de propiedad sobre las zonas comunes, asignado al superlote. Los inmuebles que tengan acceso directo por la Calle, y que por lo tanto ni utilizan ni se benefician de los servicios internos de la Urbanización, no tienen derecho común de propiedad sobre las zonas comunes y por lo tanto no tienen obligación de contribuir a la conservación y el mantenimiento de las mismas. No obstante los propietarios de estos inmuebles, voluntariamente podrán acordar con la administración de la copropiedad, la organización de la seguridad y aseo de sus bienes, por tratarse de la parte externa de la urbanización. En cuanto a la cuota que les corresponda por hacer parte de un Edificio erigido en "Propiedad Horizontal", esta le será asignada en el correspondiente "Reglamento" que se elabore para tal fin.-

D: La conservación de las zonas comunes estará a cargo de todos los copropietarios, quienes deberán contribuir para tal fin, con un porcentaje igual al coeficiente de copropiedad indicado en los literales B y C de esta cláusula. Los valores porcentuales asignados en los literales B y C, se entienden que corresponden en relación con toda la urbanización, y la suma de estos equivale al cien por ciento (100%); por lo tanto para el cálculo de la contribución de que habla el literal D, se aplicará única y exclusivamente sobre el total de los gastos o del



presupuesto mensual elaborado para tal fin, y solo cuando todos los lotes estén construidos y habitados por sus propietarios. Mientras esta condición se cumple, se aplicarán los coeficientes de las viviendas

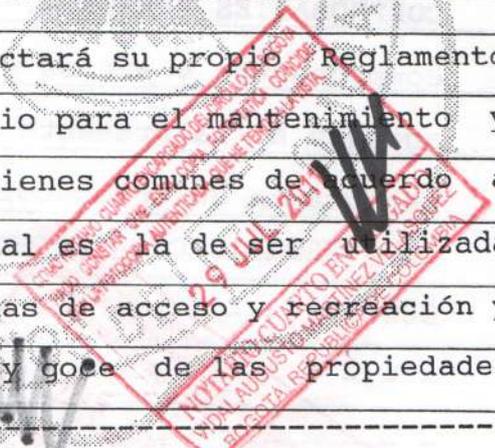
terminadas y habitadas, proporcionalmente a los gastos ocasionados para el servicio y mantenimiento de las zonas que estén habitadas y/o en uso de los residentes; es decir, los gastos ocasionados se reparten proporcionalmente entre las viviendas que estén en servicio o hayan sido recibidas por sus propietarios y de acuerdo con el coeficiente de copropiedad.-----

E: Los propietarios de las unidades privadas de vivienda constituirán una **Asamblea de Condóminos**, la cual podrá tomar decisiones válidas cuando sus asistentes representen la mitad más uno (1) del número total de unidades de vivienda que conformen **LA URBANIZACION PARQUE CENTRAL**. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos.-----

F: La destinación original de estas zonas comunes no podrá ser cambiada.-----

G: La Asamblea de condóminos dictará su propio Reglamento y nombrará el personal necesario para el mantenimiento y la conservación de todos los bienes comunes de acuerdo a su destinación original, la cual es la de ser utilizada por los copropietarios como zonas de acceso y recreación y para el mejor aprovechamiento y goce de las propiedades privadas individuales.-----

H: Los vacíos que se encuentren en la copropiedad que se constituye por este instrumento, serán llenados por lo dispuesto en las normas de la Ley ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1.948) y sus Decretos Reglamentarios.-----



I: Mientras los copropietarios nombran su CONSEJO DE ADMINISTRACION, la empresa constructora administrará provisionalmente, o delegará en otra persona, natural o jurídica, la administración de la copropiedad, con el fin de organizar la seguridad, el aseo y el mantenimiento de las zonas comunes así como de sus equipos, y mensualmente elaborará un plan de gastos, necesarios para tal fin, los cuales serán cancelados por los copropietarios que hayan recibido su vivienda, de acuerdo a lo dispuesto en el Literal D.-----

J: Los coeficientes mencionados en los literales B y C, podrán variarse solamente en el caso de aumentar o disminuir el número de lotes o superlotes, ya sea por decisión del constructor debido a políticas de ventas, o por problemas de construcción debido al terreno. En caso de incrementarse el número de lotes, este cambio debe contar con el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal de Girardot (Cundinamarca).-----

HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA. --

COMPROBANTES Y ANEXOS.- Los comparecientes presentaron los comprobantes y anexos que enseguida se relacionan y que se agregan a la presente escritura para que formen parte integrante del protocolo.-----

lo.-CERTIFICACION EXPEDIDA POR LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA. -----

COM VITARIO CUARTO ENCARGADO DE BOGOTA
HABE CONTESTADO QUE ESTE COPIA FIDELITARIA
CON LA FIDELITARIA NITENCO S.A. DE VE Y VE TRES AÑOS
29 JUL 2011
NOTARIO CUARTO ENCARGADO
VIGAL AUGUSTO MARTINEZ FELIPE SANCHEZ
BOGOTA REPUBLICA DE COLOMBIA



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA - HORA 15:07:05
OFICINA CALLE 93 COMERCIO DE BOGOTA

PAGINA 3 FECHA: DIA 08 MES 02 AÑO 94 DE COMERCIO DE BOGOTA

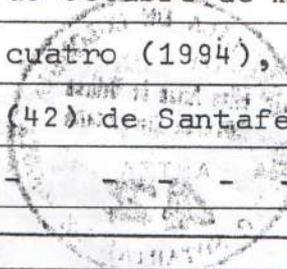
DA OPERACION DE LA SOCIEDAD, FIJARLES LA REMUNERACION, DESIGNAR LAS PERSONAS QUE HAN DE OCUPARLOS Y RENOVERLOS CUANDO A SU JUICIO NO CUMPLAN A CABALIDAD LAS FUNCIONES QUE LES CORRESPONDAN ANTERIOR SIN PERJUICIO DE LOS NOMBRAMIENTOS QUE SE RESERVA LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y LA JUNTA DIRECTIVA, DE OTORGAR LOS PODERES NECESARIOS PARA LA CUMPLIDA Y EFICAZ DEFENSA DE LOS INTERESES DE LA EMPRESA, CON LAS CLARAS Y PRECISAS FACULTADES QUE CADA CASO REQUIERA. --- 5. SOMETER A LA DECISION DE ARBITROS DIANTE ACUERDOS COMPROMISORIOS O CLAUSULAS DE ARBITRAJE, DE LAS DIFERENCIAS QUE SURJAN ENTRE LA SOCIEDAD Y TERCEROS, A ACORDO CON EL NOMBRAMIENTO DE ARBITROS Y NOMBRAR PREVIA AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA EL APODERADO QUE HA DE REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE EL RESPECTIVO TRIBUNAL. --- 6. PRESENTAR JUNTO CON LA DIRECTIVA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, UN INFORME DE CADA UNO DE LOS PLANES, DOCUMENTOS, ETC. QUE REQUIERE LA LEY. --- 7. CELEBRAR, REALIZAR O FIRMAR CONTRATOS DE TODA NATURALEZA QUE COMPROMETAN A LA SOCIEDAD SIN PERJUICIO DE OBTENER PREVIA AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA PARA LA CELEBRACION DE AQUELLOS ACTOS O CONTRATOS QUE REQUIERAN DE DICHA FORMALIDAD CON FORME A LOS PRESENTES ESTATUTOS. --- 8. CUMPLIR Y ASEGURAR QUE LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DE LA JUNTA DIRECTIVA SEAN CUMPLIDAS. --- 9. INFORMAR A LA JUNTA DIRECTIVA DE LOS NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD. --- 10. ESTABLECER GRAMENES SOBRE LOS BIENES DE LA SOCIEDAD PARA GARANTIZAR OBLIGACIONES DE LA MISMA Y SOLIDARIAMENTE LA JUNTA DIRECTIVA LAS CORRESPONDIENTES AUTORIZACIONES, CUANDO LAS NECESARIAS PARA LA SUPERVISION Y PRESERVACION DE LOS DERECHOS, BIENES E INTERESES DE LA SOCIEDAD. --- 11. SUPERVISAR LAS ACTIVIDADES DE LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD PARA QUE ELLOS REALICEN DEL PUNTO DE VISTA Y EFICAZMENTE LAS LABORES A ELLOS ENCOMENDADAS. --- 12. EJERCER AQUELLAS FUNCIONES QUE A PESAR DE PERTENECER A LA AUTORIDAD DE LA JUNTA DIRECTIVA SEAN SUSCEPTIBLES DE SER DELEGADAS Y LE SEAN ASIGNADAS POR DICHO ORGANOS. --- 13. TODOS AQUELLOS PODERES OTORGADOS A EL GERENTE GENERAL POR LA LEY O DE ESTOS ESTATUTOS, Y AQUELLOS QUE PUEDAN PERTENECERLE DEBIDO A LA NATURALEZA DE SU CARGO, INCLUYENDO AQUELLOS QUE PUEDAN ESTAR COMPRENIDOS DENTRO DEL OBJETO SOCIAL SIN ESTAR EXPRESAMENTE ATRIBUIDOS A OTRO ORGANOS DE LA COMPANIA. CORRESPONDE A LA JUNTA DIRECTIVA AUTORIZAR AL GERENTE GENERAL PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES Y PARA GRAVAR, ENAJENAR O LIMITAR LA PROPIEDAD DE LOS MISMOS, CUANDO SU CUANTIA SEA SUPERIOR DE UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00) M.D.C.TE. AUTORIZAR AL GERENTE GENERAL PARA CELEBRAR CONTRATOS CON EL PROPOSITO DE ADQUIRIR O ENAJENAR LOS BIENES MUEBLES DE LA COMPANIA QUE CONSTITUYAN ACTIVOS FIJOS, CELEBRAR CONTRATOS O CONTRAER OBLIGACIONES CUANDO CADA OPERACION EXCEDA LA SUMA DE UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00) M.D.C.TE. AUTORIZAR AL GERENTE GENERAL PARA CELEBRAR CONTRATOS DE SOCIEDAD PARA EL DESARROLLO

Como Apdo. en de esta Circulo No. Constal
que este documento es COPIA DE
Decreto 2745 de 1994, Articulo 36





Esta hoja corresponde a la escritura pública número 5.498 de fecha cuatro (4) de Octubre de mil novecientos noventa y cuatro (1994), otorgada en la Notaría (42) de Santafé de Bogotá D.C.



OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.

En consecuencia yo el Notario declaro desde ahora y para siempre incorporado al protocolo de esta Notaría, los documentos y ordeno que sean colocados en el sitio y tomo que les corresponde en el presente año, para que su texto se inserte en cuantas copias de este instrumento se expidan.

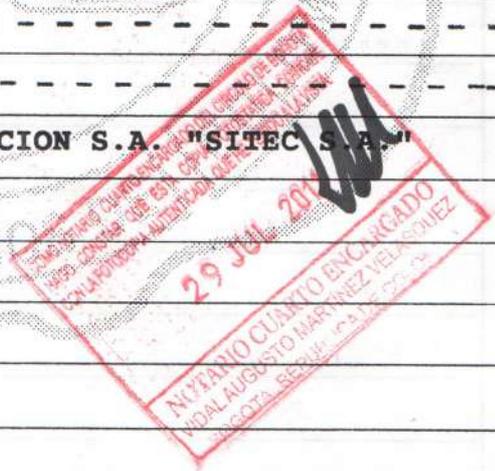
Se utilizaron las hojas de papel notarial números: SB759560, SB759556, SB759557, SB759558, SB759559.

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS \$4.500.

DECRETO 1572 DE 1.994.

SISTEMAS TECNICOS DE CONSTRUCCION S.A. "SITEC S.A."

NIT.#



Handwritten signature of Carlos Enrique Umaña Poveda

CARLOS ENRIQUE UMAÑA POVEDA

C.C.# 17.087.487 (Sta)

L.M.# B-459084 D.M.#1



EL NOTARIO CUARENTA Y DOS (42)

EL BA. ARIZA DE BELTRAN

Es OCTAVA (8ª.) copia tomada de su original, que expido y autorizo en SIETE (7) hojas útiles con destino a EL INTERESADO. Dado en Bogotá D.C., el día VEINTITRÉS (23) DE OCTUBRE DE DOS MIL NUEVE (2.009).

ELKIN FERNANDO MARTÍNEZ FERNÁNDEZ

[Handwritten signature]

SECRETARIO DELEGADO

DECRETO 1534 DE 1979

NOTARIA CUARENTA Y DOS (42)

DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

COPIA TOMADA DEL ORIGINAL DEL CIRCULO DE BOGOTÁ
FICHA CONSTA QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA CONFIERE
VALOR FOTOSTÁTICO A LA COPIA QUE SE LE ENVIÓ
19 JUL 2011
SECRETARIO CUARTO ENCARGADO
ELKIN FERNANDO MARTÍNEZ FERNÁNDEZ
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA

nem /Dn.

[Handwritten initials]

ACUERDO DE NEGOCIACIÓN SOBRE OBRAS SOCIALES COPROPIEDAD PARQUE CENTRAL

CONSIDERACIONES

Entre los suscritos JOAQUÍN ARMANDO SÁNCHEZ RINCÓN en representación de la firma SÁNCHEZ Y BLANCO Y CIA S en C identificada con NIT. 800.007.423-6, LUIS ALBERTO SÁNCHEZ MARTÍNEZ en representación de la firma CVA CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con NIT 800.156.099-0, quienes en adelante se denominarán LA CONSTRUCTORA por una parte y SANDRA LILIANA MÉNDEZ MEJÍA en representación de la COPROPIEDAD URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL identificada y debidamente autorizada por las reglas de la PH y en especial por el Consejo de Administración en Acta # 137 del 16 de Enero de 2020, quien en adelante se denominará La COPROPIEDAD por la otra, teniendo en cuenta:

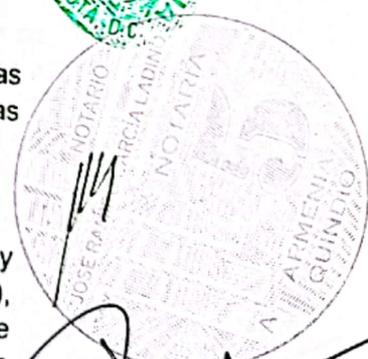
1. Que la CONSTRUCTORA adelantará un proyecto de vivienda en la Copropiedad Urbanización Parque Central de Girardot, más exactamente en los lotes constitutivos de las Manzanas C, D, E y F, los lotes G7, G8, G9, G10, G11, G12 y Super Lote 6 de la COPROPIEDAD, predios que adquirió mediante compra realizada al anterior propietario previa consulta al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la COPROPIEDAD.

2. Que LA CONSTRUCTORA y la COPROPIEDAD llegaron a un acuerdo que consistió en que la CONSTRUCTORA adquiriría los predios antes relacionados para impulsar la terminación del proyecto urbanístico, culminación de obras sociales y traspaso y entrega de las zonas comunes a la COPROPIEDAD.

3. Que la COPROPIEDAD actualmente cuenta con zonas sociales, vías y zonas comunales en la parte ya urbanizada por lo que la CONSTRUCTORA asumirá las obras de urbanismo faltantes.

4. Que ACUAGYR SA ESP para aprobar y garantizar el servicio de acueducto y alcantarillado a todo el proyecto de vivienda (lo construido y lo que se va a construir), exigió la repotencialización del actual sistema de almacenamiento y distribución de acueducto de la COPROPIEDAD, cambio de algunas tuberías de aguas negras obsoletas y construcción del colector de aguas lluvias nuevo con salida a la Transversal 9, para lo cual la CONSTRUCTORA proyectó en los diseños presentados a ACUAGYR SA ESP la construcción de otro tanque de reserva y el mejoramiento y adecuación de los equipos de dichos tanques.

5. Que la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios de la COPROPIEDAD en reunión del 5 de Junio de 2016 Según Acta No.34 facultó al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN para adelantar las negociaciones que se requieran para la realización del proyecto de vivienda que adelantaría la CONSTRUCTORA y la culminación de las obras sociales de la COPROPIEDAD.



ACUERDAN

PRIMERO: LA CONSTRUCTORA se compromete a realizar las obras civiles que a continuación se relacionan, en las medidas y especificaciones que se determinan en los presupuestos adjuntos:

1. Una piscina social n°. 3 según diseños y planos aprobados por planeación municipal en la Licencia Urbanística Resolución No. 169 del 31 de Mayo de 2019

Pavimentación de la vía V6-16 del plano urbanístico, ubicada entre las manzanas C, D, E y F y las zonas comunes de la cancha de vóley playa y cancha múltiple, uniendo las dos vías que actualmente se encuentran pavimentadas.

3. Pavimentación de la vía de salida de la copropiedad en el tramo desde la portería hasta el semáforo de la transversal 9.

Salón comunal según diseños y planos aprobados por planeación municipal en dicha licencia urbanística.

Red de alcantarillado de aguas lluvias desde la vía v6-15 hasta el colector pluvial de la red local de ACUAGYR S.A. E.S.P. ubicado en la transversal 9 con calle 41a esquina, según los diseños aprobados por ACUAGYR S.A. E.S.P. y presentados por la constructora.

6. Oficina de la administración según diseños y planos aprobados por planeación municipal en la licencia Urbanística Resolución No. 169 del 31 de Mayo de 2019.

7. Mejoramiento de la portería de la copropiedad según diseños y planos aprobados por planeación municipal en la licencia urbanística.

8. Terminación del cerramiento perimetral según diseños y planos aprobados por planeación municipal en la licencia urbanística.

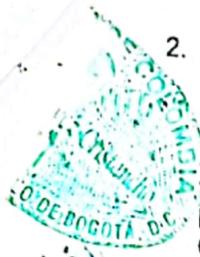
9. Repotencialización del actual sistema de almacenamiento y distribución de acueducto de la copropiedad, según los diseños actualizados presentados a ACUAGYR S.A. E.S.P. para toda la copropiedad, mediante la construcción de otro tanque de reserva y el mejoramiento y adecuación de los equipos de dichos tanques.

Además de lo anterior, LA CONSTRUCTORA realizará la asesoría, acompañamiento y elaborará los documentos técnicos que se requieran para llevar a cabo la LEGALIZACIÓN DE LA COPROPIEDAD, (Entrega de cesión de zonas tipo A, zonas tipo B, zonas comunes y zonas verdes, etc.)

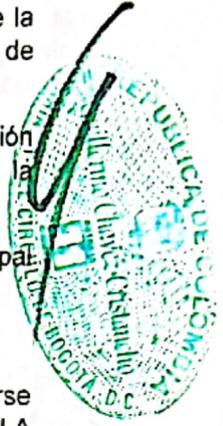
PARÁGRAFO: Los costos que demanda esta legalización serán asumidos por la COPROPIEDAD, los demás costos, estos son, los de la realización de las obras civiles arriba enlistadas serán asumidos por la CONSTRUCTORA.

SEGUNDO: Forma de entrega de las obras a realizar por LA CONSTRUCTORA. El plazo máximo para la entrega por parte de La CONSTRUCTORA a la COPROPIEDAD de las obras relacionadas en el numeral primero del presente documento, será así:

1. Oficina de la administración: A la firma del presente documento.



2. Mejoramiento de la portería de la copropiedad según diseños y planos aprobados por planeación Municipal en la licencia urbanística y red de alcantarillado de aguas lluvias desde la vía v6-15 hasta el colector pluvial de la red local de ACUAGYR S.A. E.S.P. ubicado en la transversal 9 con calle 41a esquina, siguiendo los diseños aprobados por ACUAGYR SA ESP y presentados por la constructora: cuando entregue las casas de la Manzana C.
3. Repotencialización del actual sistema de almacenamiento y distribución de acueducto de la copropiedad, según los diseños actualizados presentados a ACUAGYR SA ESP para toda la copropiedad, mediante la construcción de otro tanque de reserva y el mejoramiento y adecuación de los equipos de dichos tanques y terminación del cerramiento perimetral según diseños y planos aprobados por planeación municipal en la licencia urbanística y pavimentación de la vía v6-16 del plano urbanístico, ubicada entre las manzanas c, d, e y f y las zonas comunes de la cancha de vóley playa y cancha múltiple, uniendo las dos vías que actualmente se encuentran pavimentadas: cuando entregue las casas de la Manzana D.
4. Pavimentación de la vía de salida de la copropiedad en el tramo desde la portería hasta el semáforo de la transversal 9: cuando entregue las casas de la Manzana E.
5. Una piscina social nº 3 según diseños y planos aprobados por planeación municipal en la licencia urbanística: cuando entregue las casas de Manzana F.
6. Salón comunal según diseños y planos aprobados por planeación municipal en la licencia urbanística: cuando entregue las casas de la Manzana G.

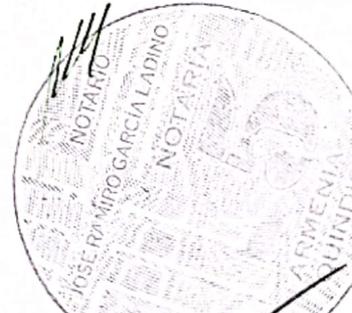


El acompañamiento técnico relacionado en el numeral primero deberá realizarse durante todo el tiempo que lleve el proceso de LEGALIZACIÓN DE LA COPROPIEDAD.

TERCERO: Como quiera que la COPROPIEDAD se verá beneficiada con las obras que realizará la CONSTRUCTORA y que se relacionaron en el numeral primero de este documento, otorga los siguientes beneficios a la CONSTRUCTORA:

Los lotes constitutivos de las Manzanas C, D, E y F, los lotes G7, G8, G9, G10, G11, G12 (86 Casas) y Súper Lote 6 (20 Apartamentos) mientras se encuentren sin construir no pagarán el valor que se fije a los demás lotes sin construir por concepto de mantenimiento, pues éste, es decir el mantenimiento de los lotes (entiéndase poda, fumigación, arreglo, etc) se encontrará a cargo de la CONSTRUCTORA, beneficio que se encuentra supeditado a que los lotes se encuentren en perfecto estado de conservación de modo que la administración no tenga que realizar mantenimiento en ellos y que no se realice compraventa sobre los mismos a personas naturales o jurídicas distintas de las que conforman la CONSTRUCTORA actualmente o las que llegaran a incluirse por transferencia, fusión, leasing o cualquiera otra figura que se realice para culminar la construcción del proyecto.

Así mismo, una vez construidas las casas del proyecto, no pagarán suma alguna por concepto de administración a la COPROPIEDAD durante los 15 meses siguientes a la finalización de su construcción, previa consulta con el CONSEJO DE LA ADMINISTRACIÓN de la COPROPIEDAD, y de acuerdo con este, en que las viviendas a construir por La CONSTRUCTORA, pagarían administración solamente una vez se vendieran y entregaran a los nuevos compradores copropietarios.



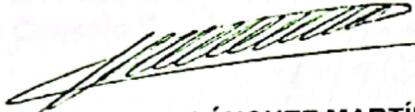
PARÁGRAFO: Se entiende que si la copropiedad recauda el pago de la administración de estas viviendas, este será reintegrado a la CONSTRUCTORA, durante los 15 meses siguientes después de la entrega de cada unidad habitacional a la cuenta que la constructora designe para tal fin.

CUARTO: La COPROPIEDAD se compromete a sanear la cuenta que tiene con ACUAGYR SA ESP con respecto al consumo de la totalizadora, de modo que se autorice el servicio de acueducto y alcantarillado para las nuevas obras.

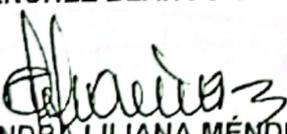
QUINTO: Como quiera que la COPROPIEDAD no cuenta con personal técnico que supervise aspectos como la estabilidad, calidad, idoneidad de materiales y cumplimiento las normas legales sobre las obras que serán realizadas por la CONSTRUCTORA, ésta deberá entregar a la COPROPIEDAD una póliza de todo riesgo constructor durante su ejecución y las de estabilidad que exijan las empresas de servicios públicos o las entidades fiduciarias, por cada una de las Etapas la que se construyan los lotes antes mencionados de acuerdo a las normas del Ministerio de Vivienda. Una vez entregadas las obras relacionadas en el numeral primero de este documento, la COPROPIEDAD deberá asegurar las mejoras de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal y realizar su mantenimiento respectivo.

SEXTO: Se le permitirá a LA CONSTRUCTORA usar el salón contiguo a la administración como sala de ventas, acto que EL CONSEJO aprueba previa suscripción de un contrato de arrendamiento en el que se cobre como canon el valor que corresponda al gasto de los servicios públicos que sea realizado por LA CONSTRUCTORA durante el tiempo que dure la construcción del proyecto.

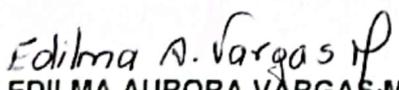
El presente documento se firma por los intervinientes en el Municipio de Girardot, en los 19 días del mes de febrero de 2020 y se imprime en dos ejemplares del mismo valor y tenor.


ING. LUIS ALBERTO SÁNCHEZ MARTÍNEZ
Representante Legal
CVA CONSTRUCTORA S.A.S. - NIT. 800.156.099-0

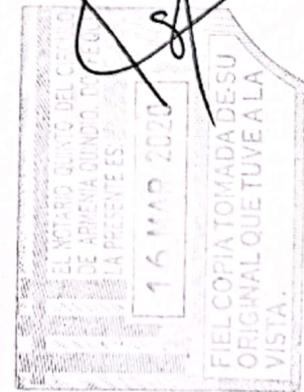

ING. JOAQUÍN ARMANDO SÁNCHEZ RINCON
Representante Legal
SÁNCHEZ BLANCO Y CIA S EN C. - NIT. 800.007.423-6


SANDRA LILIANA MÉNDEZ
Representante Legal
COPROPIEDAD URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL – NIT. 900.621.174-2

TESTIGOS


EDILMA AURORA VARGAS-MARTINEZ
CC. No. 28.097.814

Presidente Consejo Propietaria Casa J5



LILIANA CAROLINA HERNÁNDEZ GARCIA
CC. No. 39.576.780
Consejera Propietaria Casa B4

MARIA JOSE DIAZ ACOSTA
CC. No. 1.070.598.312
Secretaria Consejo Propietaria Casa B5

Elvia Galeano
ELVIA GALEANO
CC. No. 20.612.443
Consejera Propietaria Casa L4

Juan Pablo Abarca Silva
JUAN PABLO ABARCA SILVA
CC. No. 1.019.009.172
Tesorero Consejo Propietario Casa G5

Yully Piedad Garzon Garzon
YULLY PIEDAD GARZON GARZON
CC. No. 21.016.574
Consejera Propietaria Apartamento 1332 Torre Acacias

Adriana Maria Velez Rodriguez
ADRIANA MARIA VELEZ RODRIGUEZ
CC. No. 39.578.798
Auditora





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



6721

En la ciudad de Girardot, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el veinte (20) de febrero de dos mil veinte (2020), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Girardot, compareció: SANDRA LILIANA MENDEZ MEJIA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0039572922 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



1slibh52bzxr
20/02/2020 - 08:42:41:243

JUAN PABLO ABARCA SILVA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1019009172 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



3wz720j5doi2
20/02/2020 - 08:43:28:723



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de NEGOCIACION SOBRE OBRAS SOCIALES COPROPIEDAD PARQUE CENTRAL y en el que aparecen como partes SANDRA LILIANA MENDEZ MEJIA Y JUAN PABLO ABARCA SILVA.-.



MARGARITA ROSA IRIARTE ALVIRA
Notaria primera (1) del Círculo de Girardot

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 1slibh52bzxr

EL NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO DE ARMENIA QUINDIO CERTIFICA QUE LA PRESENTE ES:

16 MAR 2020

FOTOCOPIA DE COPIA MECANICA O DIGITAL AUTENTICA

FOTOCOPIA DE COPIA AUTENTICA DOY FE





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



10709

En la ciudad de Girardot, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el veintiuno (21) de febrero de dos mil veinte (2020), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Girardot, compareció:
MARIA JOSE DIAZ ACOSTA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1070598312 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----

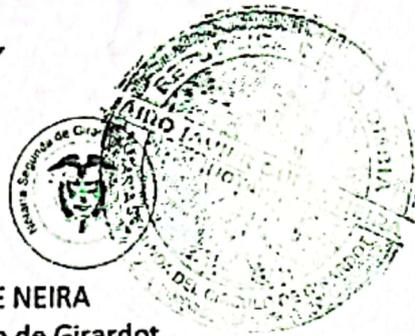


6wimizfzjd7j
21/02/2020 - 11:26:34:041



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de ACUERDO y en el que aparecen como partes MARIA JOSE DIAZ ACOSTA .



JAIRO JAVIER GUETE NEIRA
Notario dos (2) del Círculo de Girardot

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 6wimizfzjd7j





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



10263

En la ciudad de Girardot, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el veintidós (22) de febrero de dos mil veinte (2020), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Girardot, compareció:
LILIANA CAROLINA HERNANDEZ GARCIA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0039576780 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



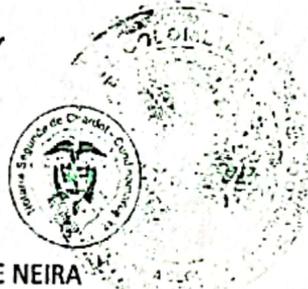
4c8i59osnsh
22/02/2020 - 09:24:13:653



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de ACUERDO DE NEGOCIACION SOBRE OBRAS SOCIALES y en el que aparecen como partes LILIANA CAROLINA HERNANDEZ GARCIA .



JAIRO JAVIER GUETE NEIRA
Notario dos (2) del Círculo de Girardot

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4c8i59osnsh





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



58872

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintiséis (26) de febrero de dos mil veinte (2020), en la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

JOAQUIN ARMANDO SANCHEZ RINCON, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0017139755 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



----- Firma autógrafa -----



2edo0mznygll
26/02/2020 - 12:25:15:962



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

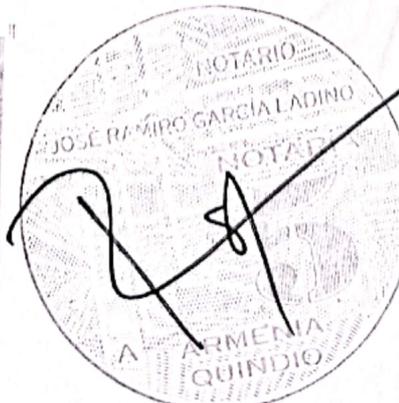
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de ACUERDO DE NEGOCIACION SOBRE OBRAS SOCIALES COPROPIEDAD PARQUE CENTRAL .



GUILLERMO CHÁVEZ CRISTANCHO
Notario once (11) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 2edo0mznygll



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



BM-2161

En la ciudad de Girardot, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el veintinueve (29) de febrero de dos mil veinte (2020), en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Girardot, mediante diligencia realizada por solicitud del interesado para servicio domiciliario en CARRERA 10 NO 19 - 87 CENTRO COMERCIAL OASIS, compareció: LUIS ALBERTO SANCHEZ MARTINEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía /NUIP #0010235872 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



----- Firma autógrafa -----



52rzc3ovxet
29/02/2020 - 10:24:26



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil. Este folio se asocia al documento de acuerdo de negociación, en el que aparecen como partes Luis Alberto Sanchez Martinez y que contiene la siguiente información par que central.

Por solicitud del interesado la presente diligencia se realiza en CARRERA 10 NO 19 - 87 CENTRO COMERCIAL



Vladimir Alvarez Gomez
Notario segundo (2) del Círculo de Girardot - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 52rzc3ovxet

