

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA

E. S. D.

REF: PROCESO DE REORGANIZACION CENTRO COMERCIAL UNISUR NIT. 8320003945

RADICADO: 2022-242-0

ACREEDOR: BANCO DE BOGOTÁ.

NIT: 860.002.964-4

LUIS GABRIEL MORENO SARMIENTO, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderado especial del **BANCO DE BOGOTÁ**, entidad legalmente constituida como establecimiento bancario, con domicilio principal en Bogotá, conforme poder a mí otorgado por el Dr. José Joaquín Díaz Perilla, en su calidad de Director Jurídico – Apoderado, tal y como consta en la Escritura Pública No. 3366 del 25 de agosto de 2020 otorgada en la Notaría Treinta y Ocho del Círculo de Bogotá DC y el certificado de existencia y representación que obran en el expediente, mediante el presente y en atención a la admisión de la sociedad CENTRO COMERCIAL UNISUR NIT. 8320003945 al proceso de **REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL**, me permito informarle la existencia de obligaciones a cargo de la mencionada, a favor del **BANCO DE BOGOTÁ**, con el fin de que sean tenidas en cuenta en la actualización de la propuesta de graduación y calificación de créditos, así como de la determinación de derechos de voto y acreencias correspondiente.

El deudor ha confesado y reconocido a favor del Banco la siguiente obligación, ubicándola en la quinta clase:

DESCRIPCION	VALOR	FECHA DE CONSTITUCION
CC 825	\$101.110.907	30/09/2019

Frente a lo anterior, es preciso objetar dicha presentación en los siguientes aspectos:

1. Es preciso que se identifique la obligación con el número y demás datos y cifras que le corresponden, tal como se detallará más adelante.
2. Se deben discriminar, en columna separada los valores adeudados por concepto de intereses adeudados con corte un día antes del auto que admitió la reorganización, tal como se presentará más adelante.
3. Esta obligación se debe ubicar como tercera clase, por las razones que se expondrán más adelante.

Las obligaciones que se deben tener en cuenta para el Proyecto de Graduación y Calificación de Créditos son las siguientes:

DATOS GENERALES	DATOS PARTICULARES
Número	00459272697
Modalidad	M/L Ordinaria Comercial

Capital Inicial	\$404.444.000,00
Fecha desembolso (dd/mm/aa)	27/09/19
Saldo de Capital a la fecha de corte señalada	\$78.867.602,65
Tasa de Interés Corriente	17,22%
Valor de los Intereses Corrientes a la fecha de corte señalada	\$225.738,85
Fecha Vencimiento Capital(dd/mm/aa) , según pagare	27/05/23
Valor intereses de mora a la fecha de corte señalada	\$0,00

El total de las obligaciones corresponde a la siguiente relación:

TOTAL OBLIGACIONES DIRECTAS NIT. 8320003945 - CENTRO COMERCIAL UNISUR					
SALDOS AL 03/11/2022					
Número	CONCEPTO	CAPITAL	INT.CTE	INT.MORA	TOTAL
00459272697	M/L Ordinaria Comercial	\$78.867.603	\$225.739	\$-	\$79.093.342

REPORTE DE GARANTIAS

NIT. 8320003945

DATOS GENERALES	
TIPO DE GARANTIA	MOBILIARIA DERECHO CREDITO
CONSTITUYENTE	
FECHA DE CONSTITUCIÓN	24/06/15
OBLIGACIONES QUE AMPARA (señalar los Nos. de pagares)	459272697
ESTADO DE LA GARANTIA	AB
PORCENTAJE GARANTIZADO	100%
DESCRIPCIÓN GARANTIA (Folios de matrícula, Ubicación, tipo de bien dado en prenda,	GARANTÍA MOBILIARIA

<p>tipo de fiducia, etc.)</p>	<p>SOBRE CESIÓN DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS SIGUIENTES 19 LOCALES: BANCO DE BOGOTÁ LOCALES: 27, 1011, 1012, 1013, 1062, 1063, 1064. OLÍMPICA LOCALES: 1025, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078. PROCINAL LOCALES: 18 Y 19. BANCO CAJA SOCIAL LOCAL: 1054. DAVIVIENDA S.A LOCAL: 1002. INNOVAR LOCAL: 1001. BBVA COLOMBIA LOCAL: 1043</p>
-------------------------------	---

II. PETICIONES ESPECIALES

2.1 RECONOCIMIENTO.

Respetuosamente solicito al señor juez del concurso y al señor Promotor que se sirva reconocer al BANCO DE BOGOTÁ como acreedor de la sociedad CENTRO COMERCIAL UNISUR NIT. 8320003945 por las sumas que por capital e intereses se han informado en el presente escrito.

Así mismo, que se reconozca la garantía mobiliaria que existe a favor del Banco de Bogotá para respaldar el cumplimiento de las obligaciones descritas y que por lo mismo, se corrija el Proyecto de graduación y calificación de créditos ubicando esta obligación en la tercera clase, así como que, desde ahora se conceda el pago preferente de las mismas, al amparo de lo dispuesto en el Art. 50 y ss de la Ley 1676 de 2013.

Igualmente, le solicito al señor Juez se sirva reconocerme personería para actuar dentro del proceso de reorganización empresarial de la sociedad CENTRO COMERCIAL UNISUR, en los términos y facultades previstas en el poder a mí otorgado por el BANCO DE BOGOTÁ y en especial, bajo la previsión establecida en el artículo 79 de la Ley 1116/2006.

2.2 RESERVA DE LA SOLIDARIDAD.

El BANCO DE BOGOTÁ expresamente hace reserva de la solidaridad, respecto de los codeudores solidarios de las acreencias señaladas, en los términos previstos en la Ley 1116 de 2006.

III. MANIFESTACIÓN ESPECIAL.

Dando cumplimiento a lo dispuesto por el inciso final del artículo 32 de la Ley 1116 de 2006, se informa a la señora liquidadora que el BANCO DE BOGOTÁ hace parte del denominado GRUPO AVAL, del cual también hacen parte las entidades: BANCO POPULAR, BANCO DE OCCIDENTE, AV VILLAS y otros, junto con sus subordinadas.

IV. NOTIFICACIONES.

Recibimos notificaciones en la Dirección General del **BANCO DE BOGOTÁ**, ubicada en la Calle 36 No. 7-47, Piso 4 Bogotá DC.

- Teléfono 3195989801.
- Correo electrónico: LMOREN4@bancodebogota.com.co

V. PRUEBAS

- 5.1. Garantía mobiliaria
- 5.2. Registro ante Confecamaras

VI. ANEXOS.

- 6.1 Poder.
- 6.2 Certificado de existencia y representación legal otorgado por la Superintendencia Financiera.
- 6.3 Cédula de ciudadanía y tarjeta profesional del apoderado.
- 6.4 Los enunciados como pruebas.

Sin perjuicio de lo anterior, estamos a sus completas órdenes en el caso de que sea necesario suministrar información adicional o se requiera de alguna aclaración.

Cordialmente,

LUIS GABRIEL MORENO SARMIENTO

Abogado.

C.C 80.243.879 de Bogotá D.C

T.P No. 152.330 del C.S.J

GRADUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE CREDITOS

CENTRO COMERCIAL UNISUR PH

PRIMERA CLASE									
Nº o C.C.	ACREEDOR	VALOR A CAPITAL	CIUDAD	CONCEPTO	DIRECCIÓN O CORREO ELECTRÓNICO	FECHA DE DOCUMENTO	FECHA DE VENCIMIENTO	INTERESES	
3209930	ABRIL PALOMO VICTOR MANUEL	1.345.033	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
3209930	ABRIL PALOMO VICTOR MANUEL	844.786	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
3209930	ABRIL PALOMO VICTOR MANUEL	630.000	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
531556393	AYURE ROPERO ANA CAROLINA	1.450.050	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
531556393	AYURE ROPERO ANA CAROLINA	584.708	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
531556393	AYURE ROPERO ANA CAROLINA	713.333	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
103623414	BAHAMON OVIDEO LUISA FERNANDA	1.109.258	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
103623414	BAHAMON OVIDEO LUISA FERNANDA	438.930	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
103623414	BAHAMON OVIDEO LUISA FERNANDA	670.328	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1010233270	GARZON MAYORGA HUGO ALEXANDER	135.775	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1010233270	GARZON MAYORGA HUGO ALEXANDER	46.592	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1010233270	GARZON MAYORGA HUGO ALEXANDER	4.167	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1010240297	BELLO CASTRO CASTRO JHONNER MIGUEL	1.482.258	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1010240297	BELLO CASTRO CASTRO JHONNER MIGUEL	665.750	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1010240297	BELLO CASTRO CASTRO JHONNER MIGUEL	599.722	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
79790316	CAICEDO TORRES JAKSON GUILLERMO	1.668.570	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
79790316	CAICEDO TORRES JAKSON GUILLERMO	719.347	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
79790316	CAICEDO TORRES JAKSON GUILLERMO	675.556	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
81740410	CASTRO VELEZ VICTOR ALFONSO	1.377.602	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
81740410	CASTRO VELEZ VICTOR ALFONSO	547.271	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
81740410	CASTRO VELEZ VICTOR ALFONSO	354.375	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1024501784	GARCIA RAMIREZ CRISTIAN SAUL	6.362.236	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1024501784	GARCIA RAMIREZ CRISTIAN SAUL	2.541.867	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1024501784	GARCIA RAMIREZ CRISTIAN SAUL	6.177.083	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1032359053	GARZON MAYORGA JHON EDISSON	1.588.473	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1032359053	GARZON MAYORGA JHON EDISSON	665.724	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1032359053	GARZON MAYORGA JHON EDISSON	195.750	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
62394330	GOMEZ HECTOR ELECER	1.364.686	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
62394330	GOMEZ HECTOR ELECER	540.955	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
62394330	GOMEZ HECTOR ELECER	716.250	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1003718987	LOPEZ HERNANDEZ LUIS FERNANDO	448.213	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1003718987	LOPEZ HERNANDEZ LUIS FERNANDO	447.694	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1003718987	LOPEZ HERNANDEZ LUIS FERNANDO	205.556	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1031167244	MEJIA MORENO NELSY YURANI	2.257.050	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1031167244	MEJIA MORENO NELSY YURANI	931.801	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1031167244	MEJIA MORENO NELSY YURANI	777.778	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
38289148	MOLANO MARTINEZ SANDRA MILENA	1.387.338	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
38289148	MOLANO MARTINEZ SANDRA MILENA	572.133	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
38289148	MOLANO MARTINEZ SANDRA MILENA	89.593	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1036897289	MORENO RAMOS IVONNE YULEITH	833.555	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1036897289	MORENO RAMOS IVONNE YULEITH	438.483	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1036897289	MORENO RAMOS IVONNE YULEITH	284.722	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1000856009	JARABA ROMERO NATALIA	438.902	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1000856009	JARABA ROMERO NATALIA	335.209	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1000856009	JARABA ROMERO NATALIA	127.778	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1057576995	ALARCON LOPEZ JENNY	402.048	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1057576995	ALARCON LOPEZ JENNY	305.165	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1057576995	ALARCON LOPEZ JENNY	125.000	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1076386876	TORRES ROMERO LIZETH PAOLA	152.523	SOACHA	Cesantia 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1076386876	TORRES ROMERO LIZETH PAOLA	644.153	SOACHA	Primera 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
1076386876	TORRES ROMERO LIZETH PAOLA	806.867	SOACHA	Vacaciones 2 de noviembre de 2022	CR4 4 28-10 SOACHA	N/A	21/10/2022	N/A	
800.187.260	DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DMAN	15.298.994	BOGOTÁ	N/A SEGUNDO CUATRIMESTRE 2022	N/A	08/08/2022	21/10/2022	N/A	
800.187.260	ALCALDIA DE SOACHA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL	10.684.791	SOACHA	ICA AÑO 2022	CALLE 13 No. 7-30	18/10/2022	21/10/2022	N/A	
TOTAL PRIMERA CLASE		\$	76.837.475						

SEGUNDA CLASE									
Nº o C.C.	ACREEDOR	VALOR	CIUDAD	CONCEPTO	DIRECCION	FECHA DE DOCUMENTO	FECHA DE VENCIMIENTO	INTERESES	
TOTAL SEGUNDA CLASE		\$	-						

TERCERA CLASE									
Nº o C.C.	ACREEDOR	VALOR	CIUDAD	CONCEPTO	DIRECCION	FECHA DE DOCUMENTO	FECHA DE VENCIMIENTO	INTERESES	
TOTAL TERCERA CLASE		\$	-						

CUARTA CLASE									
Nº o C.C.	ACREEDOR	VALOR	CIUDAD	CONCEPTO	DIRECCION	FECHA DE DOCUMENTO	FECHA DE VENCIMIENTO	INTERESES	
900.314.960-9	ANTARES AUDITORES CONSULTORES	3.373.921	BOGOTÁ	4256801	AV CRA 9 NO 123 38 OF601	8/09/2022	7/11/2022	N/A	
900.314.960-9	ANTARES AUDITORES CONSULTORES	3.373.921	BOGOTÁ	4207613	AV CRA 9 NO 123 38 OF601	10/10/2022	9/12/2022	N/A	
900.314.960-9	ANTARES AUDITORES CONSULTORES	3.373.921	BOGOTÁ	4257680	AV CRA 9 NO 123 38 OF601	10/10/2022	9/12/2022	N/A	
19.491.864	HUGO ARIAS VELASQUEZ	1.031.500	BOGOTÁ	FC-4229E-1076	AV 30 1 40	22/01/2022	20/09/2022	N/A	
19.491.864	HUGO ARIAS VELASQUEZ	586.500	BOGOTÁ	FC-4239E-1078	AV 30 1 40	22/01/2022	20/09/2022	N/A	
19.491.864	HUGO ARIAS VELASQUEZ	360.500	BOGOTÁ	FC-4272E-1126	AV 30 1 40	25/08/2022	24/10/2022	N/A	
866.005.289-4	ASCENSORES SCHINDLER DE COLOMBIA SAS	543.007	BOGOTÁ	FC-4154	AV CALLE 127 46 25	4/08/2022	3/10/2022	N/A	
866.005.289-4	ASCENSORES SCHINDLER DE COLOMBIA SAS	565.001	BOGOTÁ	FC-4158H10070719	AV CALLE 127 46 25	8/08/2022	7/10/2022	N/A	
866.005.289-4	ASCENSORES SCHINDLER DE COLOMBIA SAS	1.646.860	BOGOTÁ	FC-4160H10070301	AV CALLE 127 46 25	9/08/2022	8/10/2022	N/A	
866.005.289-4	ASCENSORES SCHINDLER DE COLOMBIA SAS	543.007	BOGOTÁ	FC-4192H10010229	AV CALLE 127 46 25	1/09/2022	3/11/2022	N/A	
866.005.289-4	ASCENSORES SCHINDLER DE COLOMBIA SAS	527.438	BOGOTÁ	FC-4249H10012784	AV CALLE 127 46 25	5/10/2022	4/12/2022	N/A	
866.005.289-4	ASCENSORES SCHINDLER DE COLOMBIA SAS	543.007	BOGOTÁ	FC-4259H10012765	AV CALLE 127 46 25	4/10/2022	4/12/2022	N/A	
866.005.289-4	ASCENSORES SCHINDLER DE COLOMBIA SAS	543.007	BOGOTÁ	FC-4282H10018988	AV CALLE 127 46 25	1/11/2022	3/11/2022	N/A	
900.951.283-2	BUSINESS INTELLIGENCE CORPORATE	1.568.457	BOGOTÁ	FC-4156	CL 168 N 9 11	5/08/2022	4/10/2022	N/A	
900.951.283-2	BUSINESS INTELLIGENCE CORPORATE	1.568.457	BOGOTÁ	FC-4198H10071075	CL 168 N 9 11	1/08/2022	3/10/2022	N/A	
900.951.283-2	BUSINESS INTELLIGENCE CORPORATE	1.568.457	BOGOTÁ	FC-4267H101132	CL 168 N 9 11	22/10/2022	21/10/2022	N/A	
900.951.283-2	BUSINESS INTELLIGENCE CORPORATE	1.568.457	BOGOTÁ	FC-4268H1175	CL 168 N 9 11	2/11/2022	1/01/2023	N/A	
866.032.347-8	COMPANIA ANDINA DE SEGURIDAD PRIVADA LTDA	31.020.817	BOGOTÁ	FC-4146	CL 75 208 69	2/08/2022	1/10/2022	N/A	
866.032.347-8	COMPANIA ANDINA DE SEGURIDAD PRIVADA LTDA	39.346.094	BOGOTÁ	FC-4203ANDN8494	CL 75 208 69	6/09/2022	5/11/2022	N/A	
866.032.347-8	COMPANIA ANDINA DE SEGURIDAD PRIVADA LTDA	31.020.817	BOGOTÁ	FC-4204ANDN8495	CL 75 208 69	6/09/2022	5/11/2022	N/A	
866.032.347-8	COMPANIA ANDINA DE SEGURIDAD PRIVADA LTDA	31.020.817	BOGOTÁ	FC-4248ANDN8608	CL 75 208 69	4/10/2022	3/12/2022	N/A	
866.032.347-8	COMPANIA ANDINA DE SEGURIDAD PRIVADA LTDA	39.346.094	BOGOTÁ	FC-4249ANDN8609	CL 75 208 69	4/10/2022	3/12/2022	N/A	
800.071.617-1	CUMMINS DE LOS ANDES	496.789	BOGOTÁ	FC-4125F8BT	GL 80 10 43 OF 601	15/07/2022	13/09/2022	N/A	
800.071.617-1	CUMMINS DE LOS ANDES	1.947.138	BOGOTÁ	FC-4127F8BT	CL 80 10 43 OF 601	19/07/2022	17/09/2022	N/A	
800.071.617-1	CUMMINS DE LOS ANDES	496.789	BOGOTÁ	FC-4128F8BT	CL 80 10 43 OF 601	19/07/2022	17/09/2022	N/A	
800.071.617-1	CUMMINS DE LOS ANDES	496.789	BOGOTÁ	FC-4224F8BT2169	CL 80 10 43 OF 601	20/09/2022	19/11/2022	N/A	
800.071.617-1	CUMMINS DE LOS ANDES	496.789	BOGOTÁ	FC-4285F8BT	CL 80 10 43 OF 601	20/10/2022	18/12/2022	N/A	
900.990.910-9	FUMIGACIONES G S AS	1.428.845	BOGOTÁ	FC-4148	CL 40 4 SUR 84 03	3/08/2022	2/10/2022	N/A	
900.990.910-9	FUMIGACIONES G S AS	778.205	BOGOTÁ	FC-421	CL 40 4 SUR 84 03	24/09/2022	23/10/2022	N/A	
900.990.910-9	FUMIGACIONES G S AS	778.205	BOGOTÁ	FC-424FV-5905	CL 40 4 SUR 84 03	7/10/2022	6/12/2022	N/A	
51.846.294	GALENDO GARCIA MARTHA	2.882.470	BOGOTÁ						

860007336-1	COLSUBSIDIO	640.594	BOGOTÁ	CNA259	GRA 49 173 09	15/10/2022	15/10/2022	N/A
860007336-1	COLSUBSIDIO	35.000	BOGOTÁ	CNA480	GRA 49 173 09	24/10/2022	24/10/2022	N/A
860007336-1	COLSUBSIDIO	666.266	BOGOTÁ	CNA392	GRA 49 173 09	31/10/2022	31/10/2022	N/A
860007336-1	COLSUBSIDIO	20.000	BOGOTÁ	CNA263	GRA 49 173 09	1/11/2022	1/11/2022	N/A
900.659.017-9	QUALITY WATER SERVICE COLOMBIA SAS	143.661	BOGOTÁ	FC4182	CL 161 A 22 16	3/08/2022	2/10/2022	N/A
900.659.017-9	QUALITY WATER SERVICE COLOMBIA SAS	143.661	BOGOTÁ	FC4263QW/SN	CL 161 A 22 16	6/09/2022	5/11/2022	N/A
900.659.017-9	QUALITY WATER SERVICE COLOMBIA SAS	143.661	BOGOTÁ	FC4263QW/SN	CL 161 A 22 16	6/10/2022	5/12/2022	N/A
900203663-1	IMELECO SAS	251.684	BOGOTÁ	FC4195E-4802	GALLE 17 No 10-51	1/09/2022	31/10/2022	N/A
900203663-1	IMELECO SAS	620.362	BOGOTÁ	FC4198E-4803	CALLE 17 No 10-51	1/09/2022	31/10/2022	N/A
900203663-1	IMELECO SAS	2.576.342	BOGOTÁ	FC4197E-4804	CALLE 17 No 10-51	1/09/2022	31/10/2022	N/A
900203663-1	IMELECO SAS	748.740	BOGOTÁ	FC4223E-4834	CALLE 17 No 10-51	16/09/2022	15/11/2022	N/A
900203663-1	IMELECO SAS	856.800	BOGOTÁ	FC4241E-5048	CALLE 17 No 10-51	3/10/2022	2/12/2022	N/A
900203663-1	IMELECO SAS	786.844	BOGOTÁ	FC4248E-5183	CALLE 17 No 10-51	21/10/2022	20/12/2022	N/A
800128896-1	DESISTEC SAS	553.248	BOGOTÁ	FC4283	CALLE 140 105-48	1/11/2022	31/12/2022	N/A
1031122497-4	GONZALEZ RODRIGUEZ FABIAN ARMANDO	1.154.130	BOGOTÁ	DEF171385	AVENIDA CALLE 3 No 2-86	1/10/2022	30/11/2022	N/A
800038801-3	HIDROLAB COLOMBIA LTDA	2.812.904	BOGOTÁ	FC4255FAC13289	AUTOPISTA MEDELLIN KM 2.5 VIA PARCE	8/10/2022	7/12/2022	N/A
900.802.003-8	SAFARI DISPRO SAS	2.371.200	BOGOTÁ	FE 48	CL 30 78 24	29/09/2022	28/10/2022	N/A
830.011.008-7	UNIMSAUD SAS	1.756.573	BOGOTÁ	FEUN 34600	CL 72 A 20 C 65	26/08/2022	25/10/2022	N/A
79206005-1	RODRIGUEZ NUÑEZ OSCAR JAVIER	2.046.200	BOGOTÁ	DEF1601	CARRERA 5A NO 16 95	30/09/2022	29/11/2022	N/A
1136809549-9	MELO ERAZO LUIS GABRIEL	1.751.506	BOGOTÁ	DEF2424	CALLE 93 B 16 09	31/03/2022	30/12/2022	N/A
900.332.985-9	SERVICIO Y MANTENIMIENTO ZONA LIMPA SAS	30.331.252	BOGOTÁ	FC4081FEZL1126	AV CL 127 13 A 12 OF404	4/06/2022	3/08/2022	N/A
900.544.187-8	SISTEMAS INTEGRADOS PARA PERSONAS Y PARQUEOS SAS	398.519	BOGOTÁ	E 2425	CL 103 14A 53 OF 206	17/01/2022	17/04/2022	N/A
52.383.317	AVILA LOZADA CLAUDIA MARCELA	115.659.668	BOGOTÁ	INVERSIONISTA PROYECTO REMODELACION UNISUR	CL 140 91 19 LC 3-103	15/05/2017	15/05/2017	117.809.830
79.289.349	LIERMAN ALGENUIF ALFREDO	246.877.028	BOGOTÁ	INVERSIONISTA PROYECTO REMODELACION UNISUR	C 74 64 86	16/12/2016	16/12/2016	272.415.183
900.177.976-8	COMUNICACIONES JRCS SAS	634.565.000	BOGOTÁ	INVERSIONISTA PROYECTO REMODELACION UNISUR	Cra 56 3 74	29/04/2017	29/04/2017	356.424.477
901.237.301-9	PARRADA INVESTMENT GROUP SAS	450.000.000	BOGOTÁ	INVERSIONISTA PROYECTO REMODELACION UNISUR	CR 46 123 85 OF 101	26/12/2016	26/12/2016	362.250.000
TOTAL QUINTA CLASE		\$	1.999.742.191					
TOTAL GRADUACION Y CALIFICACION DE CREDITOS		\$	2.103.224.847					

Claudia Patricia Mora Zamora

Abogada

Carrera 13 No. 13 - 24 Oficina 605 Edificio Lara, Bogotá D.C.

Teléfono Celular 310 8076877

Correo electrónico: claudiapatriciamz@hotmail.com

Señor

JUEZ PRIMERO (1) CIVIL DEL CIRCUITO

SOACHA- CUNDINAMARCA

E.S.D.

REF: REORGANIZACION UNISUR P.H

RADICADO: 257543103001 2022-00242-00

ACREEDORA: CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA

CLAUDIA PATRICIA MORA ZAMORA, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderada de **CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No.52'383.317 de Bogotá, de conformidad al poder otorgado que obra en el proceso, estando dentro del término concedido por el artículo 36 de la Ley 1116 de 2006 modificado por el artículo 36 de la ley 1429 de 2010, me permito manifestar lo siguiente en cuanto al proyecto de reconocimiento y graduación de créditos y derechos de voto presentados por el promotor, en los siguiente términos:

En primer lugar, el valor de la obligación a favor de mi mandante CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA y cargo del Centro Comercial UNISUR P.H, **con corte al 2 de noviembre de 2022**, es decir un día antes del auto que admitió la reorganización en el Juzgado es de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$275.657.797) y no como erradamente aparece relacionada en el documento denominado "*GRADUACION Y CALIFICACION DE CREDITOS*", en la casilla correspondiente a los créditos de "QUINTA CLASE", por DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES CUATROSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$233'468.498).

De conformidad con lo anterior, me permito presentar las siguientes **OBJECIONES** al PROYECTO DE RECONOCIMIENTO Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS presentado por la solicitante, en los siguientes términos:

PRIMERA- Tal y como obra en los estados financieros presentados como soporte del presente proceso de reorganización y en las actas de asamblea, el capital adeudado por el centro comercial a mi poderdante CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA es de CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES

SETECIENTOS CUARENTA PESOS (\$142'740.000) y no por el valor que aparece en el proyecto de reconocimiento y graduación de créditos.

Conforme consta en los documentos aportados con este escrito, mi poderdante CLAUDIA MARCELA AVILA, hizo dos desembolsos a favor de UNISUR. Uno por CIEN MILLONES DE PESOS (\$100'000.000) el día 15 de mayo de 2017 y el otro por CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$42.740.000), el día 1º. de septiembre de 2017.

Mediante comunicación del 3 de julio de 2022, la deudora pretendió aplicar a capital un abono realizado a mi mandante, sin que dicha imputación fuera aceptada expresamente por la acreedora como lo exige la ley.

Por lo anterior, deberá corregirse el valor de capital adeudado a mi mandante., por no corresponder a la realidad.

SEGUNDA- CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA y UNISUR, pactaron el pago de intereses a razón del 1.5% mensual, sobre las sumas recibidas.

Mediante comunicación remitida a mi mandante el día 3 de julio de 2022, la deudora reconoció dicha obligación, tal como se demuestra con las comunicaciones dirigidas por el CENTRO COMERCIAL UNISUR a CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA, que se aportan con el presente escrito.

La entidad deudora realizó un abono a la obligación por valor de \$ 36'108.443. Para la fecha de este abono, ya se habían generado intereses por valor de SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS MCTE (\$78'839.730), tal y como consta en documento adjunto.

De conformidad con el artículo 1653 del Código Civil: *“Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente a capital”*.

Como quiera que mi representada en ningún momento autorizó o consintió expresamente que el abono que se le hizo por parte de UNISUR se imputara a capital, los TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS (\$36'108.443) abonados a mi cliente, se imputan en su totalidad a los intereses causados a la fecha del abono y, como la cuantía del abono es inferior a los intereses que se adeudaban a la fecha del abono, es claro entonces, que la suma por capital adeudada por UNISUR a mi representada, continúa sin modificación, pues la suma recibida ni siquiera cubría el total de lo adeudado por intereses para la fecha del abono. Así que la suma por capital que ha debido relacionar el deudor, es por CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA PESOS (\$142'740.000) y no como equivocada o convenientemente indicó.

Por lo anterior, los dineros abonados se deberán aplicar al pago de intereses de la obligación y no del capital

TERCERA- El Promotor tampoco incluyó en el proyecto de reconocimiento de la obligación a favor de mi mandante, el valor pactado como cláusula de incumplimiento, establecida en la cláusula sexta, párrafo segundo del contrato suscrito con mi cliente, equivalente a veinte salarios mínimos mensuales legales vigentes. Suma que deberá tenerse en cuenta en el proyecto de calificación de créditos.

CUARTA- En cuanto al porcentaje de la determinación del derecho de voto, de mi mandante, como es lógico, tampoco es el porcentaje indicado por el deudor, sino que al considerarse la cifra real de la obligación (mayor que la indicada por el promotor), por CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE (\$142'740.000) es obvio que el porcentaje de derecho de voto también aumenta.

Recordemos que al respecto la Ley 1116 de 2006 prevé que los *“derechos de voto, y sólo para esos efectos, serán calculados, a razón de un voto por cada peso del valor de su acreencia cierta, sea o no exigible, sin incluir intereses, multas, sanciones u otros conceptos distintos del capital, salvo aquellas provenientes de un acto administrativo en firme, adicionándoles para su actualización la variación en el índice mensual de precios al consumidor certificado por el DANE, durante el período comprendido entre la fecha de vencimiento de la obligación y la fecha de corte de la calificación y graduación de créditos. En el caso de obligaciones pagadas en varios contados o insta lamentos, serán actualizadas en forma separada.”*

SOLICITUD

En consecuencia, de lo anteriormente expuesto, el valor del crédito a favor de CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA, deberá corregirse en el proyecto de graduación y calificación de créditos las obligaciones que por concepto de capital, intereses y cláusula de incumplimiento que adeuda a la fecha UNISUR a mi mandante, así:

DATOS GENERALES	DATOS PARTICULARES
CAPITAL	\$147'740.000
FECHA PRIMER DESEMBOLSO (DD/MM/AA)	15/05/2017
FECHA SEGUNDO DESEMBOLSO (DD/MM/AA)	01/09/2017
SALDO DE CAPITAL A 2 DE NOVIEMBRE DE 2022	\$147'740.000
ABONO DEL 3 DE JULIO DE 2022 APLICADO A INTERESES	\$ 36'108.443
TASA DE INTERESES CORRIENTE PACTADA	1.5%
TOTAL INTERESES A 2 DE NOVIEMBRE DE 2022 CON DESCUENTO DEL ABONO POR \$36'108.443	\$104.717.797
CLAUSULA DE INCUMPLIMIENTO	23'200.000

El total de las obligaciones a favor de CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA que deberá incluirse en el proyecto de reconocimiento y graduación de créditos y derechos de voto presentados por el promotor, es de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$275'657.797).

PRUEBAS

Adjunto como pruebas de las objeciones presentadas y de lo manifestado en el presente escrito, los siguientes documentos:

- 1-. CONTRATO y OTROSI suscrito entre CLAUDIA MARCELA AVILA y CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H
- 2-. LIQUIDACION UNISUR de dineros adeudados a CLAUDIA AVILA al 31 de Julio de 2019.
- 3-. Acta 307 del CONSEJO DE ADMINISTRACION UNISUR de Julio 31 de 2019.
- 4-. Solicitud de devolución de dineros, agosto 24 de 2021.
- 5-. Contestación a reclamación de devolución de dineros, agosto 30 de 2020
- 6-. Comunicación de abono del 3 de Julio 3 de Julio de 2020

NOTIFICACIONES

CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA recibirá notificaciones en la Vereda Fonqueta. Condominio Ventto Reservado Casa 21. Chia. Cundinamarca. Correo electrónico: marce.avila28@hotmail.com

La suscrita apoderada la recibirá en la carrera 13 No. 13- 24 oficina 605 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico: claudiapatriciamz@hotmail.com, celular 310 8076877.

Ruego a usted dar el trámite pertinente a este escrito.

Cordialmente,



CLAUDIA PATRICIA MORA ZAMORA
C.C.No.52'069.142 de Bogotá
T.P.No.93.970 del C.S. de la Judicatura

**ACUERDO DE VOLUNTADES
CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. – LA BENEFICIARIA**

I. PARTES

Por una parte, **JUAN CARLOS JURADO MARTÍNEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Soacha, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.843.827 de Bogotá, quien actúa en su condición de representante legal de la entidad privada sin ánimo de lucro sometida al régimen de propiedad horizontal **CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**, con domicilio en Soacha e identificado con NIT. 832.000.394-5, sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública número 1321 de septiembre 1 de 1994 de la Notaria Cuarenta y Siete (47) de Bogotá, varias veces reformado, debidamente facultado por el Consejo de Administración y el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Alcaldía de Soacha que se adjuntan, y quien en adelante y para efectos del presente documento se denominará **"EL CENTRO COMERCIAL."**

De otra parte, **CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA** mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No.52.383.317 de Bogotá quien declara que se encuentra debidamente facultada para suscribir el presente documento, en su calidad de interesada en adquirir una unidad privada dentro del Proyecto de ampliación de UNISUR y quien en adelante se denominará **"LA BENEFICIARIA."**

Las partes han convenido celebrar el presente **DOCUMENTO VINCULANTE** que se registrará por las cláusulas que a continuación se expresan previas las siguientes:

II. CONSIDERACIONES:

1. La entidad **CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.** es de aquellas de derecho privado sin ánimo de lucro sometida al régimen de la propiedad horizontal de que trata la ley 675 del 3 de Agosto de 2001, su constitución al régimen legal mencionado se protocolizó mediante la escritura pública No. 1321 de septiembre 1 de 1994 de la Notaria Cuarenta y Siete (47) de Bogotá.
2. Con la finalidad de (i) enfrentar los nuevos retos que trae consigo el crecimiento general de la ciudad; (ii) suplir las necesidades comerciales y empresariales específicas de la zona en la que se encuentra, (iii) adecuar e incorporar nuevas áreas para el establecimiento de marcas comerciales que no existen en la edificación mejorando la dinámica de la actividad comercial que allí se desarrolla e integrar la actividad empresarial (oficinas), la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios aprobó un proyecto dirigido a la remodelación y ampliación del Centro Comercial Unisur, todo lo cual consta en el Acta de Asamblea del 24 de febrero de 2016.
3. El Centro Comercial Unisur contrató a **ON COLOMBIA PROYECTOS EMPRESARIALES S.A.S** para realizar la pre-factibilidad del proyecto, el cual resultó viable y por consiguiente la Asamblea referenciada determinó iniciar con la ejecución de dicho proyecto, por lo que actualmente se encuentra en desarrollo en cuanto a los aspectos de estructuración.
4. La Asamblea General de Copropietarios del Centro Comercial, además de aprobar el Proyecto, facultó y autorizó al Consejo de Administración y al representante legal de la Copropiedad para la ejecución del mismo.

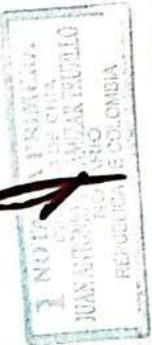


- 2
5. Que para llevar a cabo la ampliación y remodelación del CENTRO COMERCIAL UNISUR, el CENTRO COMERCIAL constituyó con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., mediante documento privado del 31 de marzo de 2.017, un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO MODERNIZACIÓN Y AMPLIACIÓN UNISUR, el cual tiene por objeto, entre otras:
 - Que la FIDUCIARIA constituya un patrimonio autónomo con los bienes y recursos que entregue el CENTRO COMERCIAL y LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA.
 - Que la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, administre los recursos aportados tanto por el CENTRO COMERCIAL como por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno.
 - Que la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, suscriba los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
 - Que la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE, permita que sobre los BIENES INMUEBLES el CONSTRUCTOR ejecute las labores de construcción del PROYECTO.
 - Que la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO y previa instrucción del CENTRO COMERCIAL, con autorización del INTERVENTOR, realice el giro de los recursos aportados por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA.
 6. El desarrollo y ejecución preliminar del PROYECTO requiere de unos costos pre-operativos, los cuales deben ser sufragados por el Centro Comercial Unisur P.H., de tal suerte que se debieron y se deben destinar unos recursos para dichos fines.
 7. Conforme a lo anterior, teniendo en cuenta el desarrollo del Proyecto y los gastos perentorios para su ejecución preliminar, se hace necesario buscar alternativas de financiación y estrategias que permitieran financiar el proyecto, entonces, la Asamblea Ordinaria celebrada en marzo de 2017 y el Consejo de Administración del Centro Comercial, aprobaron que los recursos para el pago de algunos preoperativos de construcción se obtendrían recibiendo en calidad de anticipo sobre derechos de locales del proyecto UNISUR o en calidad de préstamo, dineros de terceros, donde si el proyecto no se da dentro del plazo establecido para el presente proyecto se generará un rendimiento mensual del UNO PUNTO CINCO (1.5%) sobre el capital, pagaderos mes vencido o al final del plazo establecido para el préstamo. En este sentido se aprobó un esquema de negocio mediante preventas, con lo cual con el valor equivalente al préstamo, se abona para adquirir un futuro inmueble dentro del proyecto.
 8. LA BENEFICIARIA interesados en acceder a unidades privadas derivadas o resultantes del proyecto en mención, entregan una suma de dinero al Centro Comercial conforme a los términos más adelante señalados y por consiguiente se le garantiza un derecho sobre un predio consecuencia del mentado plan de desarrollo con un descuento del CINCUENTA POR CIENTO (50%) sobre el valor inicial de los predios así:

LOCAL	ÁREA	VALOR LISTA PRECIOS	DESCUENTO 50%
1153	31,72 mts ²	\$ 570.960.000	\$ 285.480.000

9. Teniendo en cuenta que los recursos entregados por LA BENEFICIARIA, de acuerdo a las negociaciones pactadas, tenían también como finalidad separar un futuro local dentro del PROYECTO UNISUR, dichas negociaciones deben concretarse con el comercializador y por consiguiente con la FIDUCIARIA, mediante contratos de vinculación, determinados para tal efecto y suscritos debidamente por LA BENEFICIARIA, donde se especificarán todas las características de los inmuebles y en general del negocio sobre las unidades.

10. Finalmente y como consta en los antecedentes y consideraciones que rodean el presente acuerdo, es necesario que los dineros que sean entregados por LA BENEFICIARIA al Centro Comercial para apalancar el Proyecto, sean cancelados por el Centro Comercial a la FIDUCIARIA como abono a los inmuebles escogidos por LA BENEFICIARIA y separados de acuerdo al presente documento por el CENTRO COMERCIAL.
11. En conclusión, los dineros entregados por LA BENEFICIARIA al CENTRO COMERCIAL UNISUR, serán destinados para sufragar los pre-operativos necesarios para viabilizar el proyecto. Así entonces LA BENEFICIARIA, pagan parcialmente los derechos sobre un futuro inmueble del proyecto constructivo siendo que los dineros ingresarán directamente a la Copropiedad, los cuales serán reembolsados al cumplimiento de las condiciones de giro del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO del PROYECTO y/o del BANCO FINANCIADOR, los cuales deberán ser cruzados directamente por la FIDUCIARIA y abonados por cuenta de LA BENEFICIARIA DE ÁREA como aportes para la adquisición de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, según disponga el CENTRO COMERCIAL, el comercializador y según los montos regulados en el contrato de vinculación.
12. Conforme las disposiciones de la Honorable Asamblea y dada la atipicidad del presente documento, las partes se obligan y comprometen reciprocamente en su mutuo beneficio a mantener una relación de buen entendimiento, cooperación y solidaridad en aras de la obtención del fin propuesto que no es otro sino la implementación del Plan de Desarrollo y Ampliación de la CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. dentro de un estricto marco jurídico-legal direccionado al mejoramiento en la planta física, comercial y operativa del Centro Comercial.
13. Que el presente documento recoge la decisión adoptada por los órganos que rigen la Copropiedad.



III. CONDICIONES

PRIMERA.- OBJETO. Conforme a las anteriores consideraciones, LA BENEFICIARIA desembolsarán a favor del CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. la suma cierta total neta de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE.** (\$285.480.000,00), pesos moneda legal colombiana, así: a) Un valor de **CIENT MILLONES DE PESOS M/C** (\$100.000.000,00) a la firma de este documento. b) Un segundo pago por valor de **OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE.** (\$85.480.000,00), pesos moneda legal colombiana el día 30 de agosto de 2017. c) El saldo por valor de **CIENT MILLONES DE PESOS MCTE.** (\$ 100.000.000,00), pesos moneda legal colombiana el día 20 de diciembre de 2017.

El CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. restituirá la suma de dinero en su totalidad, conforme al plazo pactado en este documento, mediante transferencia de dicho monto a la FIDUCIARIA designada por el Centro Comercial por cuenta de LA BENEFICIARIA DE ÁREA según contrato de vinculación que se suscriba para el efecto, como aportes y pago parcial para la adquisición de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO identificadas en dicho documento y según los montos regulados en el referido contrato de vinculación.

PARAGRAFO PRIMERO: Que teniendo en cuenta la cantidad de gastos que debe sufragar la Copropiedad y dada su falta de flujo de caja actual, la mencionada transferencia al encargo fiduciario se efectuará dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes al desembolso que efectúe el Banco Financiado del proyecto para la ejecución del mismo, sin perjuicio que el Centro Comercial pueda transferir la totalidad del dinero de manera anticipada a la fecha estipulada como vencimiento o que se pueda prorrogar el plazo fijado según la forma de pago establecida en el contrato de vinculación.



PARAGRAFO SEGUNDO: Cualquier valor, suma de dinero, estipendio o haber adicional por cualquier concepto, deberá ser previamente aprobado y concertado por escrito debidamente suscrito por las partes.

PARAFRAFO TERCERO: Las unidades privadas separadas por LA BENEFICIARIA mediante el presente documento y a las cuales el CENTRO COMERCIAL se obliga a efectuar el desembolso señalado en el objeto se señalan a continuación. Es claro para las partes que la descripción detallada de la cabida del área construida, el porcentaje de copropiedad y el área privada de las unidades separadas por LA BENEFICIARIA, al igual que las especificaciones generales de construcción del proyecto con sus zonas comunes se harán constar en el reglamento de propiedad horizontal, por lo cual es claro para LA BENEFICIARIA y así lo aceptan, que las especificaciones técnicas y diseño del proyecto y de las unidades puede sufrir variaciones, pero manteniendo relación y sin que pueda existir una variación excesiva de los establecido en este documento.

LOCAL	ÁREA	VALOR LISTA PRECIOS	DESCUENTO 50%
1153	31,72 mts2	\$ 570.960.000	\$ 285.480.000

SEGUNDA.- DURACIÓN. El presente documento vinculante rige desde la fecha de desembolso del dinero por parte de LA BENEFICIARIA, hasta la transferencia por parte del Centro Comercial al encargo fiduciario ya aducido o el pago a LA BENEFICIARIA.

TERCERA.- Que teniendo en cuenta la naturaleza del presente convenio, en la eventualidad en que el proyecto de ampliación del Centro Comercial no resultare y/o no iniciara en un plazo de doce meses contados a partir de la firma del presente documento, el CENTRO COMERCIAL pagará intereses sobre el monto establecido en el objeto de este documento, a la tasa del 1.5% mensual desde el momento en que se efectúe cada desembolso por parte de LA BENEFICIARIA según la cláusula primera y hasta la fecha en que se cumpla el plazo dispuesto en el parágrafo primero de la presente clausula, plazo que podrá prorrogarse de mutuo acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se tendrá como fecha de vencimiento o exigibilidad sobre el pago de la suma de dinero establecida en el objeto del presente contrato, el último día del mes doce, contado a partir de la fecha en que se notifique por parte del CENTRO COMERCIAL la inviabilidad y por consiguiente no ejecución del proyecto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De igual manera, en caso que no se diere inicio al proyecto de ampliación y por consiguiente, el Centro Comercial deba restituir la suma de dinero aportada a LA BENEFICIARIA, el Centro Comercial deberá reconocer el valor correspondiente al 4x1000 debidamente soportado, que se haya causado con ocasión de la transacción del desembolso inicial por parte de LA BENEFICIARIA.

CUARTA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES. PRIMERA. Se obligan a suministrar la información necesaria para el desarrollo pleno de su relación y/o vínculo. **SEGUNDA.** Efectuar los desembolsos de dinero pactados en el presente documento. **TERCERA.** NO revelarán ninguna información recibida de la otra parte de conformidad con el contenido del presente documento, sin autorización expresa. **CUARTA.** Cumplir con las medidas de seguridad que tome la otra parte para proteger la confidencialidad de cualquier Información reservada o secreta de la Empresa. **QUINTA.** Ambas partes aceptan y manifiestan que se encuentran vinculadas por deberes de buena fe, lealtad y respeto, así mismo, que se facilitarán las condiciones básicas e indispensables para el cumplimiento de sus compromisos y en general que no obstaculizarán o permitirán que ello ocurra, por medios activos u omisivos, por sus representantes o terceros, a las actuaciones de la parte contraria tendientes al correcto desarrollo de sus obligaciones. **SEXTA.** La información confidencial que sea recibida por una de las partes será exclusiva y únicamente utilizada para los fines



para los cuales fue suministrada y no podrá ser revelada a terceros salvo autorización expresa de la parte que suministró la información. **SÉPTIMA.** Declaran que conocen y han estudiado detenidamente las especificaciones del objeto materia del presente documento que forma parte integral del mismo y que también conocen el sitio donde se va a ejecutar el proyecto y las circunstancias locales que puedan influir en el mismo. **OCTAVA.** Las demás previstas en este documento.

QUINTA.- CESION. Las partes no podrán ceder, ni total ni parcialmente los derechos y obligaciones emanadas del presente documento a un tercero salvo previa autorización expresa y escrita de la otra parte.

SEXTA.- CONFIDENCIALIDAD. Los términos y condiciones plasmados en el presente documento son de carácter confidencial, y las partes se abstendrán de promulgar su contenido. Las partes acuerdan expresamente comprometerse a guardar estricta reserva y secreto con relación a la información confidencial que se suministren reciprocamente en este acto o en actos futuros. En tal sentido deberá entenderse por "Información Confidencial" toda la información que las partes se suministren entre si. No podrá ser considerada como confidencial la información que sea susceptible de ser conocida mediante la utilización de canales regulares y legales de información, ni la información que tenga la calidad de conocimiento público. De no ser así, se presume que toda información intercambiada entre las partes es confidencial y debe adecuarse a lo establecido en el presente documento, salvo que las partes expresen lo contrario. **PARAGRAFO PRIMERO.- Secreto:** Las partes están obligadas a mantener en secreto cualquier información, elementos documentales, observación, datos, material escrito, registro, documento, dibujo, fotografía, disposición, programas de computador, software, multimedia, programas fijos, invención, descubrimiento, mejora, desarrollo, instrumento, máquina, aparato, aplicación, diseño, trabajo de paternidad literario, logo, sistema, idea promocional, lista de clientes, necesidad del cliente, práctica, información de precios, procesos, pruebas, concepto, fórmulas, métodos, información de mercado, técnicas, secreto de fabricación, producto y/o la investigación relacionada con el desarrollo de investigación real o previsto, productos, organización, control de comercialización, publicidad, negocio o fondos de Empresa, sus afiliados o entidades relacionadas, que les fuese confiados o los conocimientos KNOW HOW que les fuese comunicados, inclusive después de terminado el documento. Adoptaran todas las medidas precautelatorias necesarias para guardar el secreto. En particular impondrán la obligación de guardar el secreto a sus colaboradores y les prohibirán cualquier abuso. Solo podrán dar acceso al material objeto de confidencialidad y/o secreto y al KNOW HOW a terceros con el consentimiento expreso de la otra parte. **PARAGRAFO SEGUNDO.- Incumplimiento:** En caso de incumplimiento por alguna de las partes, de las obligaciones establecidas en la totalidad del presente documento, esta entrará en mora en forma automática, sin necesidad de interpelación alguna y originará el derecho de la parte afectada a reclamar la suma equivalente a 20 s.m.l.m.v., en concepto de daños y perjuicios. Dicho monto deberá ser cancelado dentro de los 15 días siguientes a la notificación fehaciente que efectúe la parte afectada. En caso de retardo para el pago del monto mencionado en esta cláusula, se causarán intereses moratorios a la tasa más alta permitida por la ley. Lo anterior sin perjuicio de las demás acciones que haya a lugar para reclamar los mayores daños y perjuicios generados. **PARAGRAFO TERCERO.-** La presente cláusula aplica desde la suscripción de este documento y se aplicará inclusive respecto de las negociaciones que pudieran haber tenido las partes. Concluida la etapa de negociaciones o la vigencia del proyecto respectivo, las partes se harán automática devolución recíproca de la información suministrada que se encuentre en soportes materiales, quedando expresamente prohibido que las partes custodien o resguarden para si, copias de la información suministrada. **PARAGRAFO CUARTO.-** Las partes conocen y aceptan que el objeto de este documento y su contenido, es conocido por los funcionarios, copropietarios y representantes del Centro Comercial, los contratistas para desarrollar el proyecto, así como también puede llegar a ser conocido por la Asamblea General de propietarios de la CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H..

SEPTIMA.- RESPONSABILIDAD. Las partes manifiestan y así lo reconocen, que las obligaciones que se desprenden del presente documento, en virtud del desarrollo del principio de la autonomía de la voluntad, las partes, regulan los límites de la responsabilidad, por lo cual en la eventualidad en que el Centro Comercial no logre realizar

de manera exitosa el proyecto o el punto de equilibrio y por consiguiente no haya fuente de pago y por tal razón no pueda obtenerse la facilidad de pago tramitada, LA BENEFICIARIA declara liberado a el Centro Comercial de todas las obligaciones inherentes a la transferencia y derechos sobre las unidades privadas resultantes del proyecto, caso en el cual bastará con la restitución al BENEFICIARIO de los dineros señalados en la cláusula primera.



OCTAVA.- INTEGRIDAD. El presente documento, sus adiciones, anexos, constituyen la totalidad del acuerdo entre LAS PARTES. En caso de contradicción entre el contenido del presente y otro documento, prevalecerá lo establecido en éste escrito.

NOVENA.- NO RENUNCIA A DERECHOS. El hecho de que alguna de las partes no exija en algún momento, el cumplimiento de los términos, condiciones, y disposiciones de este documento, su falta de acción no constituirá renuncia al derecho que tiene dicha parte a exigir el cumplimiento estricto de los términos, condiciones y disposiciones; y el hecho de que alguna de las partes no ejerza algún derecho, facultad o privilegio que pueda tener conforme este documento, no constituirá renuncia a dicho derecho, facultad o privilegio.

DÉCIMA.- MODIFICACIONES, SUPRESIONES O ADICIONES. Las modificaciones, supresiones o adiciones al presente documento, previa la solicitud de cualquiera de LAS PARTES, requerirá de la aceptación expresa de la otra, mediante la suscripción de un escrito contentivo de la misma, el cual se anexará al presente documento.

DÉCIMA PRIMERA.- DOMICILIO. Para todos los efectos legales el domicilio será en Bogotá D.C.

DÉCIMA SEGUNDA.- PERFECCIONAMIENTO. De conformidad con lo anterior, las partes suscriben el presente documento, el cual deja sin valor ni efecto cualquier documento, convenio o título anterior, a los diez (10) días del mes de mayo del año dos mil diecisiete (2017) en la ciudad de Bogotá D.C..

CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.

JUAN CARLOS JURADO MARTINEZ
Representante Legal

LA BENEFICIARIA

CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA
C.C. 52383.317 de Bogotá

NOTARÍA 5 DE BOGOTÁ

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE TEXTO Y CONTENIDO CON HUELLA
Ante el despacho de la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá D.C. Compareció:

JURADO MARTINEZ JUAN CARLOS
Quien se identificó con:
C.C. No. 79843827

y declaró que la firma y huella que aparecen en este documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

Bogotá D.C. 12/05/2017
Hora 10:01:26 a.m.

Verifique los datos en www.notariaenlinea.com

FIRMA AUTOGRAFA DEL DECLARANTE
AUTORIZÓ LA PRESENTE DILIGENCIA A2
ROSABEL ANGULO MARTINEZ
NOTARIA 5 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
D.C.



NOTAR/A
CÍRCULO DE CHIA

NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE CHIA, CUNDINAMARCA
JUAN ANTONIO VILLAMIZAR TRUJILLO - NOTARIO

ANTE LA FALTA DE ESPACIO PARA ASENTAR LOS SELLOS RESPECTIVOS SE ADICIONA ESTA HOJA
LA QUE HARÁ PARTE DEL DOCUMENTO FIRMADO(S) POR EL(LOS) (LAS) COMPARECIENTE(S).

CLASE DE CONTRATO: ACUERDO DE VOLUNTADOS CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. - LA
BENEFICIARIA.

PERSONAS QUE LA SUSCRIBEN: CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE
CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA
Ante la Notaría 1 del Círculo de Chia, Compareció:
AVILA LOZADA CLAUDIA MARCELA
Identificado con C.C. 52383317
De conformidad con lo dispuesto en el Art.
68/960/70 manifestó que el contenido de este
documento es cierto, y que la firma y huella que lo
autoriza son puestas por el(ella).
CHIA 2017-05-15 10:42:28

NOTAR/A
CÍRCULO DE CHIA

256V65

DECLARANTE
JUAN ANTONIO VILLAMIZAR TRUJILLO
NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO DE CHIA

HUELLA

Cod. Validación xcgx.

www.notariaenlinea.com



Dirección: Calle 12 No 12-22

TELEFAX: (1) 86333 32 - 863 6925 - 310 88892 82

EMAIL: notaria1chla@gmail.com - notaria1.chla@supernotariado.gov.co

8

ESTE ESPACIO EN BLANCO

1 NOTARIA PRIMERA
CIRCULO DE CHIA

ESTE ESPACIO EN BLANCO

1 NOTARIA PRIMERA
CIRCULO DE CHIA

Por una parte, **GLADYS NUBIA SÁNCHEZ AGUILAR**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.235.787 de Bogotá, quien actúa en su condición de representante legal de la entidad privada sin ánimo de lucro sometida al régimen de propiedad horizontal **CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**, con domicilio en Soacha e identificado con NIT. 832.000.394-5, sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública número 1321 de septiembre 1 de 1994 de la Notaria Cuarenta y Siete (47) de Bogotá, varias veces reformado, debidamente facultada por el Consejo de Administración y el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Alcaldía de Soacha que se adjunta, y quien en adelante y para efectos del presente documento se denominará **“EL CENTRO COMERCIAL.”**

De otra parte, **CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA** mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No.52.383.317 de Bogotá quien declara que se encuentra debidamente facultada para suscribir el presente documento, en su calidad de interesada en adquirir una unidad privada dentro del Proyecto de ampliación de UNISUR y quien en adelante se denominará **“LA BENEFICIARIA.”**

CONSIDERACIONES:

- 1.- Las partes suscribieron un documento vinculante con fecha 10 de mayo de 2017.
- 2.- Que dicho documento comprendía una obligación a cargo de **LA BENEFICIARIA**, de desembolsar a favor del **CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.** la suma cierta total neta de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE.** (\$285.480.000,00), pesos moneda legal colombiana, así: a) Un valor de **CIENT MILLONES DE PESOS M/C** (\$100.000.000,00) a la firma del documento. b) Un segundo pago por valor de **OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE.** (\$85.480.000,00), pesos moneda legal colombiana el día 30 de agosto de 2017. c) El saldo por valor de **CIENT MILLONES DE PESOS MCTE.** (\$ 100.000.000,00), pesos moneda legal colombiana el día 20 de diciembre de 2017.
- 3.- Que a la fecha el centro comercial ha recibido la suma de **CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/C** (\$142.740.000).
- 4.- Que a la fecha persiste un saldo de **CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/C** (\$142.740.000).
- 5.- Que **LA BENEFICIARIA** requiere y solicita una nueva forma de pago sobre el saldo referido.

PRIMERA.- En consecuencia con lo anterior, las partes modifican la forma de pago sobre el saldo referido en los literales b y c de la cláusula primera del referido contrato, así:

b) El saldo por valor de **CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/C** (\$142.740.000), , sometidos a condición, es decir que serán pagaderos una vez se haya cumplido con el punto de equilibrio fijado por la Fiducia – con la entidad fiduciaria contratada para el efecto - para el proyecto de ampliación del Centro Comercial, o se dé inicio a las obras del proyecto de ampliación y remodelación del Centro Comercial, lo que ocurra primero, dependiendo de la metodología para el desarrollo del proyecto que utilice el Centro Comercial. No obstante, las partes de común acuerdo podrán acelerar o prorrogar el pago señalado anteriormente.

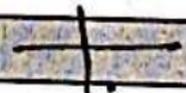
SEGUNDA.- CLAUSULAS NO MODIFICADAS: Las demás cláusulas, párrafos o estipulaciones del contrato original no modificadas, permanecen iguales.

De conformidad con lo anterior, las partes suscriben el presente documento, a los tres (3) días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019) en la ciudad de Bogotá.

CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.
GLADYS NUBIA SÁNCHEZ AGUILAR
Representante Legal

LA BENEFICIARIA
CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA

CLAUDIA AVILA

VALOR DESEMBOLSO	\$ 142.740.000	VALOR
FECHA DESEMBOLSO (1)	15/05/2017	\$ 100.000.000
FECHA DESEMBOLSO (2)	1/09/2017	\$ 42.740.000
		\$ 142.740.000
FECHA CORTE	31/07/2019	
DIAS EN MORA desemb (1)	807	
DIAS EN MORA desemb (2)	699	
INTERES	1.5% MENSUAL	
VALOR INTERESES desemb (1)	\$ 40.350.000	
VALOR INTERESES desemb (2)	\$ 14.937.630	
VALOR INTERESES	\$ 55.287.630	

**CENTRO COMERCIAL UNISUR
CONSEJO DE ADMINISTRACION ORDINARIO
JULIO 17 DE 2019
ACTA No.307**

Siendo las 07:45 a.m. se da inicio a la reunión programada para el Consejo de Administración ordinario, sesión que se realiza en las instalaciones del Centro Comercial Unisur, con el fin de tratar el siguiente orden del día:

1. Verificación del Quórum.
2. Selección Administrador.
3. Proyecto Remodelación.
4. Proposiciones y varios.

1. Verificación del Quórum:

Asistieron a la reunión los siguientes consejeros:

PRINCIPALES

SUPLENTE

Dr. Jose Ramón Estrada	---
Dr. Diego Quiroga	---
Sr. Mario Cortes	---
Sr. Oscar Emilio Puentes	---
Sra. Adriana Moreno	Sr. Jaime Benavidez
Sr. Alvaro Pinilla	Dra. Bibiana Niño
Sr. Fernando Cumbe	Sr. Ferney Poveda

INVITADOS:

Dra. Martha Galindo (Revisora Fiscal)
Dr. Luis Gabriel Melo (Asesor Jurídico)
Sr. Orium Muñoz (Administrador E)

2. Selección Administrador.

Se transcribe Acta realizada por el Dr. Melo, a solicitud de los miembros del Consejo de administración:

Se da inicio a las entrevistas con los aspirantes para el cargo de administrador del Centro Comercial Unisur, para lo cual se presentan dos personas que fueron previamente filtradas por la Comisión encargada para el efecto por el Consejo de Administración.

2.1. JORGE ERNESTO VERGARA PARRA

Realiza su presentación, expone su perfil profesional, académico, su experiencia laboral en Centros Comerciales, además de otros aspectos. De igual manera, los miembros del consejo le realizan varias preguntas relacionadas con su perfil, con el fin de verificar su idoneidad para el ejercicio del cargo de administrador.

2.2. GLADYS NUBIA SANCHEZ AGUILAR

Realiza su presentación, expone su perfil profesional, académico, postgrados, su experiencia laboral en propiedad horizontal, además de otros aspectos. De igual manera, los miembros del consejo le realizan varias preguntas relacionadas con su perfil, con el fin de verificar su idoneidad para el ejercicio del cargo de administrador.

Una vez realizadas las entrevistas, se efectúa un amplio debate por los miembros del Consejo para la elección del nuevo administrador, donde se analizan los perfiles y hojas de vida de las dos personas presentadas, con el fin de nombrar a una persona idónea y calificada para la administración efectiva del Centro Comercial y que fortalezca las falencias actuales de la copropiedad en aspectos de mercadeo, publicidad, comercio, operaciones, entre otros.

Así las cosas y ampliamente debatido el tema, por unanimidad se aprueba el nombramiento como administradora del Centro Comercial Unisur, a la señora **GLADYS NUBIA SANCHEZ AGUILAR**, para que inicie sus funciones a partir del 1° de agosto de 2019 mediante contrato laboral a término indefinido, con una asignación salarial de seis millones de pesos m/cte. (\$ 6.000.000) mensuales.

3. Proyecto Remodelación.

El asesor jurídico Dr. Melo realiza la presentación de su informe en cuanto a los contratos celebrados con la empresa On Colombia:

GABRIEL MELO ERAZO ABOGADOS

Bogotá D.C., 17 de julio de 2019

Señores
CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.
Ciudad

Ref: Informe contratos ON COLOMBIA.

Por medio de la presente comedidamente presento y someto a su consideración este informe respecto de los contratos suscritos con ON COLOMBIA para la ejecución y desarrollo del proyecto UNISUR en sus aspectos más relevantes de la siguiente manera:

1. CONSULTORIA PROYECTO UNISUR

Fecha contrato:	24 de julio de 2015
Plazo:	120 días a partir de entrega anticipo. / Otrosí 30/11/2015 prorrogó 75 días.
Objeto:	Factibilidad técnica, arquitectónica, comercial, mercadeo, financiera proyecto UNISUR.
Valor:	\$ 600.000.000 con descuento del 50% por adjudicación de construcción.
Estado:	Culminado.

Este contrato se entiende como culminado en el cumplimiento del objeto, para darle total finalidad solo basta con realizar un acta de finalización de contrato definitiva.

2. GERENCIA PROYECTO UNISUR

Fecha contrato: 1 de julio de 2016
Contrato terminado y resuelto por mutuo acuerdo según acta de fecha 28 de febrero de 2017.

Contrato finalizado por mutuo acuerdo según acta con fecha de 28 de febrero de 2017.

3. CONSTRUCCION PROYECTO UNISUR

Fecha contrato: 16 de noviembre de 2016
Plazo: 24 meses contados a partir del acta de inicio de obras, prorrogable por 6 meses más.
Objeto: Construcción remodelación y ampliación UNISUR por el sistema de precios unitarios fijos y plazo fijo.
Valor: \$ 55.979.004.669
Forma de pago: - Anticipo: 15% - Una vez cumplidas las condiciones de viabilidad del proyecto enunciadas en el contrato, entre otras, alcanzar el punto de equilibrio y obtención de recursos.
- Pagos por ejecución de obra: 85%
Condición resolutoria: Si en un plazo de 12 meses contados a partir de la firma del contrato, no se cumplen las condiciones de viabilidad, se entiende resuelto de pleno derecho.
Cesión: Con autorización de UNISUR.

Para este contrato se evidencio una sesión de contrato la cual no se encuentra un soporte en la carpeta, pero así se realice la sesión del contrato este se debe cumplir a cabalidad. El Sr. Mario Cortes pregunta si no se dio el contrato de comercialización del proyecto y de factibilidad el cual dice que si se otorgaba el de construcción ellos podrían cobrar los \$ 300.000.000 que hacen falta para concluir con el pago, a lo que el Dr. Melo le responde que es una situación que se puede presentar pero es una situación que se debe verificar más adelante, de igual manera hay connotaciones jurídicas que favorecen a ambas partes.

4. COMERCIALIZACIÓN PROYECTO UNISUR

Fecha contrato: 7 de abril de 2017
Plazo: Duración del proyecto.
Objeto: Comercialización unidades resultantes del proyecto.
Valor: 3% sobre el valor de las unidades privadas efectivamente comercializadas.
Gestión a riesgo: Los honorarios se causan:
- Se obtiene licencia
- Se obtiene financiación
- Se cumple punto de equilibrio

GABRIEL MELO ERAZO
ABOGADOS

Terminación unilateral: En cualquier momento con 30 días de antelación.

Para este contrato se dio la entrega de un anticipo de \$ 60.000.000, este se encuentra vigente, existen unas negociaciones que ya están cerradas los cuales son 4 y ya se encuentran en fiducia y adicionalmente se tiene el anticipo que entrego Procinal lo cual se presentó en ejecución de ellos.

5. ESTRUCTURACIÓN PROYECTO UNISUR

Fecha contrato:	1 de julio de 2016
Plazo:	6 meses (hasta 31 diciembre 2016) / otrosi 30/12/2016 prorrogó plazo hasta 30 de junio de 2017 / Contrato de 01/03/2017 plazo 12 meses (hasta 28 de febrero de 2018).
Objeto:	Estructuración administrativa, legal, técnica, comercial y financiera proyecto UNISUR.
Valor:	\$983.018.246.
Anticipo:	\$255.000.000
Saldo pago:	Cortes durante plazo contrato.
Gestión a riesgo:	En un 50% los honorarios se causan: - Se obtiene licencia - Se obtiene financiación - Existe viabilidad técnica, jurídica, arquitectónica y económica del proyecto
Terminación unilateral:	En cualquier momento.

En los anteriores términos dejo presentado el informe requerido, con cargo a ampliarlo, si es del caso.

Se suscribe,

GABRIEL MELO ERAZO
Abogado.

Este contrato fue el que remplazo al de gerencia, en principio esta vencido pero por norma del código civil tiene una prórroga automática por el mismo tiempo pactado, pero también señala que cualquier prórroga no generara ningunos honorarios adicionales al centro comercial, se realizó un anticipo por valor de \$ 755.000.000, en caso de no cumplimiento On Colombia tendría que devolver el dineros, pero hay que hacer una revisión del valor ellos no devolverían, revisando los temas jurídicos tenemos muy buenas cosas a favor y estamos muy bien blindados. Si se iniciara con la notificación de devolución de dineros se podría generar el cobro de intereses moratorios.

El consejo decide que Dr. Melo inicie con las actas de resolución de contratos. E iniciar con la evaluación de cada uno de los puntos de los contratos en compañía de gerencia y contabilidad.

Para la realización de las actas de resolución de contratos se da como fecha aproximada el 15 de agosto del presente año.

En cuanto al contrato con la fiducia es un contrato a término de 12 meses prorrogable a otros 12 meses, si durante estos dos periodos no se logra llegar al punto de equilibrio, se da por finalizado el contrato y ellos devolverán el dinero a los inversionistas.

- **Contratos con los inversionistas:**

Los presentes documentos rigen a partir de la fecha del desembolso del dinero por parte de los beneficiarios que son los inversionistas, hasta la trasferencia por parte del Centro Comercial en cargo de la fiducia o el pago a los beneficiarios, estos contratos que se presentaran a continuación se encuentran vigentes, además existe otra cláusula de responsabilidad, la cual dice “ las partes manifiestan y así lo reconocen, las obligaciones que se desprenden del presente documento en virtud del desarrollo del principio de autonomía y la voluntad regulan los límites de la responsabilidad por lo cual en la eventualidad que el centro comercial no logre realizar de manera exitosa el proyecto, o cumplir con el punto de equilibrio, por

consiguiente no haya una fuente de pago, por tal razón no puede obtenerse la facilidad de pago tramitada, los beneficiarios declaran liberado al Centro Comercial Unisur de todas las obligaciones inherentes a las transferencias y derechos sobre las unidades privadas resultantes del proyecto, caso en el cual solo bastara solo con la restitución de los dineros dados para el proyecto.”

GABRIEL MELO ERAZO
ABOGADOS

Bogotá D.C., 17 de julio de 2019

Señores
CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.
Ciudad

Ref: Informe contratos inversionistas proyecto UNISUR.

Por medio de la presente comedidamente presento y someto a su consideración este informe respecto de los contratos suscritos con los inversionistas, en sus aspectos más relevantes, teniendo en cuenta que sus elementos generales todos coinciden, de la siguiente manera:

CLÁUSULAS RELEVANTES:

SEGUNDA.- DURACIÓN. El presente documento vinculante rige desde la fecha de desembolso del dinero por parte de LOS BENEFICIARIOS, hasta la transferencia por parte del Centro Comercial al encargo fiduciario ya aducido o el pago a los BENEFICIARIOS.

SEPTIMA.- RESPONSABILIDAD. Las partes manifiestan y así lo reconocen, que las obligaciones que se desprenden del presente documento, en virtud del desarrollo del principio de la autonomía de la voluntad, las partes, regulan los límites de la responsabilidad, por lo cual en la eventualidad en que el Centro Comercial no logre realizar de manera exitosa el proyecto o el punto de equilibrio y por consiguiente no haya fuente de pago y por tal razón no pueda obtenerse la facilidad de pago tramitada, LOS BENEFICIARIOS declara liberado a el Centro Comercial de todas las obligaciones inherentes a la transferencia y derechos sobre las unidades privadas resultantes del proyecto, caso

inherentes a la transferencia y derechos sobre las unidades privadas resultantes del proyecto, caso en el cual bastará con la restitución al BENEFICIARIO de los dineros señalados en la cláusula primera.

En cuanto a las especificaciones de los contratos:

1. ALFREDO LIEFMANN ALTGENUG / MAGDA LIBIA BORDA / HERBERTH JOSEF LIEFMANN

Fecha contrato: 16 de diciembre de 2016
Unidades / áreas: NFC 5 / 38,65 M2 y NFC 6 / 39,15 M2
Valor total unidades: \$ 532.930.000
Valor Desembolsado: \$ 300.000.000
Interés: 1,5% sobre \$300.000.000 pagadero desde el desembolso hasta el pago total de la obligación.
Fecha de exigibilidad: 31 de diciembre de 2017

2. JORGE ISAAC PARRADO / MAURICIO ANDRES PARRADO

Fecha contrato: 22 de diciembre de 2016
Unidades / áreas: 215 / 38,06 M2 y 216 / 37,63 M2
Valor total unidades: \$ 518.476.500
Valor Desembolsado: \$ 450.000.000
Interés: 1,5% sobre \$450.000.000 pagadero desde el desembolso hasta el pago total de la obligación.
Fecha de exigibilidad: 30 de junio de 2018
Pagos adicionales: 4 x 1000 sobre valor desembolsado.

GABRIEL MELO ERAZO
ABOGADOS

3. CLAUDIA MARCELA AVILA

Fecha contrato: 10 de mayo de 2017
Unidades / áreas: 1153 / 31,72 M2
Valor total unidades: \$ 285.480.000
Valor Desembolsado: \$ 285.480.000
Fechas desembolsos: - 12/05/2017: \$100.000.000
- 30/08/2017: \$42.740.000
Interés: 1,5% sobre y pagadero desde la fecha de cada desembolso hasta el pago total de la obligación.
Fecha de exigibilidad: último día del mes 12, contado a partir de la notificación de la inviabilidad del proyecto por parte de UNISUR.
Pagos adicionales: 4 x 1000 sobre valor desembolsado.

4. JRCB S.A.S.

Fecha contrato: 26 de abril de 2017
Unidades / áreas: 1146 /
Valor total unidades: \$ 534.565.000
Valor Desembolsado: \$ 534.565.000
Fechas desembolsos: - 26/04/2017: \$450.000.000
- 27/05/2017: \$35.000.000
- 01/08/2017: \$49.565.000
Interés: 1,5% sobre y pagadero desde la fecha de cada desembolso hasta el pago total de la obligación.
Fecha de exigibilidad: último día del mes 12, contado a partir de la notificación de la inviabilidad del proyecto por parte de UNISUR.
Pagos adicionales: 4 x 1000 sobre valor desembolsado.

En los anteriores términos dejo presentado el informe requerido, con cargo a ampliarlo, si es del caso.

Se suscribe,

GABRIEL MELO ERAZO
Abogado.

A los primeros tres contratos habría que vincularlos a la fiducia si se realiza la suma de los tres contratos nos da un valor de \$ 1.800.000.000, la figura que se haría era por \$ 1.860.000.000, ellos debían vincularse a la fiducia el dinero de la señora Claudia Marcela Avila se dividía en los 4 contratos para que todos fueran vinculados a la fiducia, y de esta forma ayudaría para lograr el punto de equilibrio.

Todos los contratos de On Colombia se llaman contratos pre operativos, una vez se pusiera la primer piedra del proyecto la fiducia realizaría el giro de los gastos operativos, con este dinero se pagaría lo que se debe y además le quedarían algunos recursos al centro comercial.

La única diferencia que podemos encontrar en los 4 contratos es que los dos últimos tienen fecha de exigibilidad.

Liquidación de dineros que se deben en cuestión de interese son:

JORGE PARRADO		ALFREDO LIEFMAN	
VALOR DESEMBOLSO	\$ 450.000.000	VALOR DESEMBOLSO	\$ 300.000.000
FECHA DESEMBOLSO	26/12/2016	FECHA DESEMBOLSO	16/12/2016
FECHA CORTE	31/07/2019	FECHA CORTE	31/07/2019
DIAS EN MORA	948	DIAS EN MORA	958
INTERES	1.5% MENSUAL	INTERES	1.5% MENSUAL
VALOR INTERESES	\$ 213.300.000	VALOR INTERESES	\$ 143.700.000

CLAUDIA AVILA		
VALOR DESEMBOLSO	\$ 142.740.000	VALOR
FECHA DESEMBOLSO (1)	15/05/2017	\$ 100.000.000
FECHA DESEMBOLSO (2)	1/09/2017	\$ 42.740.000
		\$ 142.740.000
FECHA CORTE	31/07/2019	
DIAS EN MORA desemb (1)	807	
DIAS EN MORA desemb (2)	699	
INTERES	1.5% MENSUAL	
VALOR INTERESES desemb (1)	\$ 40.350.000	
VALOR INTERESES desemb (2)	\$ 14.937.630	
VALOR INTERESES	\$ 55.287.630	

COMUNICACIONES JRCB		
VALOR DESEMBOLSO	\$ 534.565.000	VALOR
FECHA DESEMBOLSO (1)	29/04/2017	\$ 450.000.000
FECHA DESEMBOLSO (2)	27/05/2017	\$ 35.000.000
FECHA DESEMBOLSO (3)	2/08/2017	\$ 49.565.000
		\$ 534.565.000
FECHA CORTE	31/07/2019	
DIAS EN MORA desemb (1)	824	
DIAS EN MORA desemb (2)	796	
DIAS EN MORA desemb (3)	729	
INTERES	1.5% MENSUAL	
VALOR INTERESES desemb (1)	\$ 185.400.000	
VALOR INTERESES desemb (2)	\$ 13.930.000	
VALOR INTERESES desemb (2)	\$ 18.066.443	
VALOR INTERESES	\$ 217.396.443	

El Consejo de Administración decide que se le dé una respuesta al Sr. Jorge Isaac Parrado, en cuanto a la devolución del dinero, ya que este no desea continuar en el proyecto, que el Dr. Melo redacte un oficio comercial jurídico donde diga que el centro comercial en consiente de la situación, que el proyecto no ha llegado al punto de equilibrio y que estamos haciendo lo posible para llegar al mismo y de esta manera lograr recaudar los recursos.

- **Informe concesión Autopista Bogota Girardot S.A:**

GABRIEL MELO ERAZO
ABOGADOS

Bogotá D.C., 17 de julio de 2019

Señores
CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.
Ciudad

Ref: Informe gestión pago saldo predio CABG.

Por medio de la presente comedidamente presento y someto a su consideración este informe respecto de la gestión adelantada para definir lo concerniente al vínculo contractual con la Concesión Bogotá-Girardot de la siguiente manera:

1. Entre el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, representado por la SOCIEDAD CONCESION AUTOPISTA BOGOTA GIRARDOT S.A., en calidad de PROMITENTE COMPRADOR y por otra parte la Entidad Privada sometida al Régimen de Propiedad Horizontal CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. como PROMITENTE VENDEDOR, se suscribió un Contrato de Promesa de compraventa, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 3 No. 29 A -02 del municipio de Soacha – Cundinamarca, de un área de que hace parte del mencionado inmueble, para un total de 413.13 M2.
2. Conforme a lo estipulado en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las mencionadas partes y teniendo en cuenta la naturaleza del espacio objeto de enajenación, fue necesario reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige al Centro Comercial, con el fin de desafectar el área prometida en venta y proceder con su escrituración y registro. En consecuencia fue necesario realizar un levantamiento topográfico, de la mencionada área prometida en venta. donde arrojó como resultado una descripción de área total. cabida v

linderos, totalmente disímil a la aportada según la Ficha Predial No. CABG-S-U-088ª elaborada por La CONCESION AUTOPISTA BOGOTA GIRARDOT S.A..

3. Así las cosas, tenemos que existe una diferencia abismal entre el área que aportó la CONCESION AUTOPISTA BOGOTA GIRARDOT S.A. y la que se encontró con el levantamiento topográfico realizado, donde arroja un total de 750,37 metros cuadrados totales del espacio requerido.
4. conforme al Área Remanente suscitada, después de una larga reyerter con el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, representado por la SOCIEDAD CONCESION AUTOPISTA BOGOTA GIRARDOT S.A. y una ardua gestión, conforme al estudio de títulos, cabida, linderos y dimensiones entre mojones, listado catastral y demás documentos analizados, se logró que Planeación emitiera un concepto favorable, donde se determina la titularidad del área total de 750.37 M2 a favor del Centro Comercial.

5. En esta medida se legalizó el desenglobe del área total requerida por la CABG y se constituyó el folio de matrícula inmobiliaria respectivo con el fin de enajenar dicho predio, lo cual se llevó a cabo mediante expedición de licencia en curaduría, otorgamiento de escritura pública e inscripción en registro de la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal.
6. En este sentido la CABG inició una acción de revocatoria ante la curaduría con el fin de revocará el acto administrativo que nos permitió efectuar dicho desenglobe, la cual fue debidamente contestada en su oportunidad, donde la curaduría acogió nuestros argumentos y negó la solicitud de revocatoria iniciada por la CABG.
7. Así entonces, acudimos ante la Superintendencia de Sociedades, con el fin de convocar a la CABG y obtener el pago de lo adeudado, sin embargo el contrato de la ANI con dicha Concesión fue terminado, e inclusive existe una controversia arbitral entre dichas partes.
8. Teniendo en cuenta que nuestro vínculo principal deviene de la ANI, se inició comunicación con la ANI y por su conducto con la nueva empresa designada por esta para el efecto y en ese orden se han cruzado unas comunicaciones.
9. En esta medida se concertó una reunión en la oficinas de la firma AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS donde se ilustró sobre los antecedentes de la situación presentada, para lo cual se elaboró un acta y se concertó una visita al Centro Comercial con el fin de determinar el estado actual para un eventual avalúo.
10. Teniendo en cuenta la discusión anterior con la CABG, a pesar que la nueva entidad a cargo nos da la razón sobre la propiedad del área, siendo que son gestores prediales y la decisión definitiva es tomada por la ANI, fue necesario efectuar un estudio de documentos y títulos, donde se verificó que además de la documentación aportada, eventualmente la cesión de espacio público que aducía la CABG se efectuó antes de la constitución de la P.H., mediante la licencia de desenglobe de la Urbanización San Mateo y el lote denominado SINGRA.
11. En reunión posterior, se concertó que APRA efectuaría un avalúo sobre el área remanente para hacer la respectiva propuesta al Centro Comercial y de otra parte la copropiedad conseguiría la licencia enunciada anteriormente, donde se determina áreas de 4000 mts de cesión, según se establece en un acta que reposa en el expediente.
12. Se consiguieron unos planos correspondientes a la licencia del año 1983, mediante la cual se efectuó el reloteo del predio de mayor extensión del cual forma parte el Centro Comercial y donde constan áreas de cesión y se enviaron a APRA, quienes informaron que entregarían el avalúo del área remanente.
13. En el mes de febrero de 2019, hubo cambios de contratistas, por lo cual APRA ya no continuó al frente del caso de UNISUR. En este sentido, teniendo en cuenta que ya se diluyó la controversia relacionada con la naturaleza del área, la ANI asumió directamente el proceso, por lo que se encontraban pendientes de la contratación de asesor jurídico para efectos de continuar con el trámite.
14. En el mes de abril de 2019 tuve una reunión con vicepresidencia de planeación de la ANI, además de la asesora jurídica contratada para el efecto, donde les expuse la situación del centro comercial. Se concluyó que revisaría el asunto jurídicamente.
15. En el mes de mayo sostuve una reunión adicional, donde se definieron todas las inquietudes, quedando pendiente únicamente la propuesta formal a presentar por parte de la ANI, conforme al avalúo elaborado anteriormente, por lo que surtirían los trámites internos del caso, con el fin de presentar la propuesta a la copropiedad.
16. De acuerdo a las comunicaciones surtidas, informan que la propuesta la presentarán en el mes de julio de 2019.

En los anteriores términos dejo presentado el informe requerido, con cargo a ampliarlo, si es del caso.

Se suscribe,

GABRIEL MELO ERAZO
Abogado.

El Dr. Melo informa que diariamente se comunica con ellos vía correo electrónico, ellos dicen que a más tardar este mes dan una respuesta.

El consejo de Administración le solicitan al Dr. Melo que continúe muy pendiente de este tema, ya que si se logra dar solución a este tema este año sería un salvavidas para la situación que presenta el Centro Comercial.

- **Informe Locales 1050-1100:**

El Dr. Melo presenta su informe, son dos casos jurídicos de difícil recaudo en este momento el centro comercial tiene sentencia a favor y los locales en secuestro estamos a la espera del avalúo para su posterior remate.

Teniendo en cuenta que el valor comercial de los locales es inferior al valor de las deudas eventualmente se puede hacer una negociación a parte, entonces por remate lo más probable es que también nos quedemos con los inmuebles.

El Dr. Jose Ramón Estrada informa que hay un señor interesado en comprar el local 1100 ofreció \$ 110.000.000, pero revisando el capital está por \$ 143.000.000 de capital en este orden de ideas el negocio es inviable. Ya que el metro cuadrado saldría por \$ 7.000.000, entonces no hay interés para el señor.

Al señor se le ofrecieron dos ideas de negocio una que nos compre los derechos litigiosos por los \$ 110.000.000, que el ya queda en cabeza del crédito sale a remate y sigue el proceso. La segunda que nos compre el local por los \$ 110.000.000 pero se lo podemos escriturar hasta que surjan todos los efectos. Ya la decisión la tomara el cuándo tengamos los datos exactos de la deuda con intereses.

El consejo solicita se revise bien los datos y nos den la respuesta exacta del saldo capital e intereses de estos locales. Para la próxima reunión del miércoles 24 de julio. Traigamos para el próximo consejo la propuesta comercial con datos exactos para poder lanzar la convocatoria a los copropietarios y que quede claro el modelo de negocio.

Para el orden del día:

1. Depuración del estado de cuenta y por qué tanta variedad en los datos entregados, que este proceso sea con los dos inmuebles el 1050 y 1100.
2. Proyección de liquidación de los gastos de los procesos y en la próxima junta se le da un valor racional para la convocatoria con los dos escenarios.

4. Propositiones y varios.

Se informa que se quieren tratar temas que se dieron en el comité financiero realizado el día 16 de Julio del año en curso.

Se da inicio informando que en el Centro Comercial nunca se han realizado los sorteos o rifas realizadas legalmente, ya que en la alcaldía no se ha definido a que ente y cuanto se debe cancelar para la aprobación del desarrollo de los mismos.

Lo primero que se debe hacer es el reglamento y este se debe publicar, así no se realice el pago se deben hacer todos los protocolos establecidos para el desarrollo de los sorteos.

El Dr. Gabriel Melo solicita que los reglamentos lleguen con tiempo para su revisión y aprobación, ya que estos siempre llegan días después de iniciar los sorteos.

1. Hay un viaje a los estados unidos, el cual está pendiente por entregar; se realizó el sorteo en tres ocasiones pero las personas ganadoras no lograron obtener la visa para viajar, por consiguiente se está estudiando la posibilidad de dividir el viaje en tres, jurídicamente el abogado nos dice que es un riesgo entonces lo que se dice hoy es que este premio no lo rifemos dejémoslo quieto y hablemos con la empresa Sertucol quien nos entrega el viaje, para ver la posibilidad de cambiar el destino y démosle la instrucción al departamento de mercadeo que se realice otro sorteo con otras personas.

La revisora fiscal solicita se le informe al departamento de mercadeo que todo premio avaluado en un valor superior a \$ 1.600.000 debe cancelar una ganancia ocasional y se debe registrar en el reglamento quien debe cancelar dichos dineros.

2. En cuanto a la rifa de la moto, se prometió una moto y se entregó otra. En cuanto a la ganancia ocasional la señora dijo que no lo va a cancelar ya que en el reglamento no estaba estipulado que debía cancelarlo por consiguiente la gerencia decidió que el centro comercial va a asumir este valor para evitar inconveniente con la usuaria.

3. Hay otra moto que se va a rifar en el mes de diciembre para este sorteo se deben tomar los correctivos necesarios para que no ocurra lo mismo del sorteo anterior, la ganancia ocasional de este sorteo lo asumirá el ganador.

4. En cuanto a la ganancia ocasional de los premios hace un tiempo se habló de que sustancialmente vamos a hacer que la ganancia sea cancelada por el cliente, ya que la caja del centro comercial no está en las mejores condiciones para hacerse responsable de este pago.

5. El consejo le hace la recomendación al comité de mercadeo que en todo sorteo ellos realicen bien la revisión de los mismos y sean ellos quienes decidan si es el cliente o el centro comercial quien asuma la ganancia ocasional, en todo caso que en todo reglamento de los sorteos quede estipulado que el ganador es quien asume la ganancia ocasional, independientemente que al final sea el centro comercial quien lo asuma ya que es una manera de blindar lo sorteos.

6. No se ha iniciado el proceso sancionatorio para las personas que no asistieron a la asamblea, se debe iniciar con los descargos por consiguiente el Consejo de Administración autoriza para que se inicie con el debido proceso, se delega que los integrantes del comité sancionatorio serán los miembros del consejo pertenecientes al comité financiero.

7. Se pone a consideración del consejo que las personas que se encuentran en mora en la cuota de administración se les quite el parqueadero gratis, que se dé una muy buena información a las personas que presentan la mora y se les realice la recomendación del pago para que nuevamente se dé la autorización del parqueadero. Se propone que esto se reglamente a partir del 01 de agosto y sea para quienes se encuentren en mora por más de 60 días. También que sea de inmediato que se reactive el servicio de parqueadero cuando se pongan al día.

8. También se trata el tema sobre el pago de la administración en el banco BBVA ya que el banco no se encuentra en el centro comercial se dificulta el pago entonces verificar

si se puede realizar el pago con otra entidad, el Sr. Orium Muñoz Administrador (e) dice que EFECTY ya va a recibir pagos como corresponsal del banco de Bogota para realizar los pagos allí. El Dr. Jose Ramón Estrada informa que está en conversaciones con la gerente del banco de Bogota la cual le ofreció un préstamo para la copropiedad, lo que se está tratando de hacer es tener el dato exacto del dinero que necesita la copropiedad para el préstamo y una de las exigencias de ella es que se realice el recaudo en el banco pero por ahora lo mejor es no habilitarlo para de esta forma tener asegurado el préstamo. El consejo dice que se estructuren bien las propuestas para poder tomar una decisión.

9. Las firmas de los cheques se debe revisar el tema y que sean miembros pertenecientes al consejo quienes realicen la firma, el consejo decide que se espere la selección del nuevo administrador para realizar un solo cambio ya que en unos días se debe realizar el cambio de la otra firma. El consejo propone que sean el Sr. Fernando cumbe y la Sra. Adriana moreno quienes se encarguen de la firma de los cheques. Y una vez esté definido el gerente también se suscriba la del mismo para que sean dos firmas de tres.

No habiendo más temas del día se da por terminada la presente sesión, siendo las 11:45 a.m.

Dr. JOSE RAMON ESTRADA
Presidente Consejo de Administración

ORIAM YAMARUK MUÑOZ R.
Secretario

Soacha, 03 de julio de 2020

Señora:
CLAUDIA AVILA
L.C.

Ref: Devolución dineros inversión proyecto Unisur.

Cordial saludo,

Muy respetuosamente me remito a ustedes con el fin de reiterarles nuestro compromiso, respecto a los dineros por ustedes desembolsados al centro comercial y de conformidad con lo establecido en comunicaciones precedentes e inclusive la reunión sostenida anteriormente, con el fin de plantear una forma de pago.

Como habíamos informado, derivado de un contrato de compraventa suscrito con la ANI, ingresó a la copropiedad un primer desembolso del dinero. Lamentamos ciertos retrasos, sin embargo, con la situación generada por el aislamiento preventivo obligatorio y la pandemia, se causó una demora en este pago por parte de la ANI.

Entonces, con fecha de corte 30 de junio de 2020 tenemos la siguiente liquidación:

CAPITAL	INTERESES CAUSADOS
\$142.740.000	\$78.839.730

De esta manera, pretendemos desembolsar los siguientes dineros y conforme las siguientes aplicaciones:

A CAPITAL	A INTERESES
\$27.081.332	\$9.027.111

De conformidad con la negociación surtida con la ANI, esperamos que en aproximadamente 90 días tengamos otro desembolso, dinero el cual está destinado al pago del saldo de estas obligaciones. No obstante, respetuosamente solicitamos a ustedes el congelamiento de los intereses a partir del 1º de julio de 2020, toda vez que como es de su conocimiento, el aislamiento preventivo obligatorio decretado por el Gobierno Nacional y Municipal, han afectado completamente nuestras actividades e inclusive impidieron que pudiéramos realizar la Asamblea que se había programado para el pasado 20 de marzo. Este congelamiento, nos genera un alivio y un atenuante para finiquitar cuanto antes este asunto.

En consecuencia, tal como informamos anteriormente, estamos buscando alternativas para la obtención de recursos y culminar el pago total de los saldos que queden pendientes sobre nuestra obligación con ustedes, ante lo cual, tendremos que elevar dicha solicitud y planteamiento a la Asamblea General de Copropietarios y una vez definido lo pertinente, inmediatamente les pondremos en conocimiento.

Agradecemos su atención.

Atentamente,



GLADYS NUBIA SANCHEZ A.
Representante Legal

Soacha D.C, Agosto 24 de 2021

Señores
CENTRO COMERCIAL UNISUR
ATN. JUAN CARLOS ÁVILA BARBOSA
Representante Legal
Ciudad.

**ASUNTO: REITERACION DEVOLUCION DINEROS PROYECTO
DE AMPLIACION CC. UNISUR.**

Por medio del presente escrito, me permito reiterar la solicitud de devolución de los dineros entregados como anticipos junto con los intereses, que fue realizado mediante escrito del 20 de abril de 2020.

Lo anterior, debido a que al no obtenerse el punto de equilibrio estipulado en el numeral SEPTIMO del acápite de las "CONDICIONES" del contrato que se denominó "ACUERDO DE VOLUNTADES" se estipuló, que deberían restituirse los dineros entregados.

Reitero que no es mi interés seguir participando en el proyecto, debido a que han transcurrido más de cuatro (4) años, sin observar ningún avance y debido a la situación desencadenada por la pandemia por el COVID 19 se dificulta la realización del mismo y se requiere con urgencia la devolución de los dineros invertidos.

Me permito informarles que la demora en la devolución de los dineros entregados me está generando perjuicios en la actualidad, ya que se hace necesario invertir éstos recursos en mi empresa para poder aliviar obligaciones contraídas, cuyos pagos se han visto afectados por el retraso en la devolución de los dineros reclamados.

De no hacerse la devolución solicitada a la mayor brevedad, me veré en la obligación de reclamar por vía judicial los recursos entregados, junto con los perjuicios ocasionados con la demora, los cuales se deberán reparar en su integridad.

Téngase en cuenta que el contrato es fuente de las obligaciones y además que una vez celebrados, constituyen ley para las partes contratantes y por ende sus cláusulas, estipulaciones, prestaciones y deberes consagrados son de estricto cumplimiento

Cordialmente,



CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA
C.C.No.52'383.317 de Bogotá

Soacha, 30 de agosto de 2021

Señora
CLAUDIA MARCELA AVILA LOZADA
L.C.

Ref: Su comunicación de fecha 24 de agosto de 2021.

Cordial saludo,

De conformidad con el asunto de la referencia y teniendo en cuenta la reunión de Consejo de Administración que se llevó a cabo el pasado 25 de agosto, respetuosamente me remito a usted con el fin de manifestarle nuestro compromiso, respecto a los dineros por usted desembolsados al centro comercial y sobre el particular para nosotros es relevante dar la tranquilidad del caso.

Entendemos que pueda existir preocupación ante la situación en que nos encontramos y de nuestra parte tenemos infinidad de razones que han dilatado una solución definitiva a este asunto, sin embargo, más allá de exponer los motivos que han dado lugar a demoras, es nuestra intención manifestar que hemos trabajado en la búsqueda de alternativas que permitan finalizar este asunto.

En esta medida, teniendo en cuenta que la entidad que represento se constituye como una propiedad horizontal, conformada por todos los copropietarios, para disponer cualquier situación, se hace necesario elevar el planteamiento respectivo a la Asamblea General de Copropietarios, la cual se prevé realizar aproximadamente el próximo 28 de septiembre, donde llevaremos como punto dentro del orden del día el presente asunto, con unas propuestas para el pago de las obligaciones.

Una vez tengamos la definición de la Asamblea nos comunicaremos con ustedes, con el fin de concertar lo pertinente.

Atentamente,


JUAN CARLOS AVILA
Representante Legal

