



**CONDOMINIO
BOSQUE DE LA COLINA II**

CONTRATO CIVIL DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	
CONTRATANTE CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA II	
NIT. 901.680.498-9	REPRESENTANTE LEGAL (APODERADO): JOSE LUIS MELO
DIRECCIÓN: CONDOMINIO BOSQUE DE LA COLINA 2 TORRE 2 APTO 305	TELÉFONO: 3182877544
CONTRATISTA JOSE LUIS ORDOÑEZ VITERY	
NIT. / C.C. 98.378.312 de Pasto (N)	REPRESENTANTE LEGAL: N/A
DIRECCIÓN: BOSQUES DE LA COLINA I Pasto (N)	TELÉFONO: 315 5408149
VALOR DEL CONTRATO: DOS MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$2.000.000)	DURACIÓN DEL CONTRATO: DOCE (12) MESES

JOSE LUIS MELO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No 1.085.247.119 expedida en Pasto (N), en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y quien para efectos de este contrato actúa en nombre y representación del **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA II PROPIEDAD HORIZONTAL**, con NIT. 901.680.498-9 y que en adelante se denominará el **CONTRATANTE**, por una parte, y por la otra, **JOSE LUIS ORDOÑEZ VITERY**, identificado con C.C. No. 98.378.312 expedida en Pasto (N), quien para efectos de este contrato actúa en su propio nombre, que en adelante se denominará el **CONTRATISTA**, hemos acordado celebrar el presente **CONTRATO CIVIL DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS** que se registrará por las normas civiles y comerciales que regulan la materia, según las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO: En desarrollo del presente contrato, el **CONTRATISTA** se obliga para con el **CONTRATANTE** a llevar a cabo actividades como **ADMINISTRADORA DEL CONJUNTO**

**Carrera 47 No. 11 – 70
San Juan de Pasto
administracion@bosques2pasto.com**



CONDOMINIO BOSQUE DE LA COLINA II

RECIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA II PROPIEDAD HORIZONTAL, funciones dispuestas en los artículos 50 y 51 de la Ley 675 de 2001 y en el artículo cuadragésimo cuarto, cuadragésimo quinto y cuadragésimo sexto del reglamento de la propiedad horizontal, y demás previstas en dicha Ley, en el reglamento de la propiedad horizontal, así como las que legalmente y reglamentariamente le sean atribuibles.

SEGUNDA. VALOR DEL CONTRATO: El presente contrato tendrá un valor total de VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$24.000.000,00)

TERCERA. FORMA DE PAGO: El valor total del contrato, es decir, DOS MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$2.000.000), será un pago mensuales por el periodo de duración del presente contrato, es decir por el valor de DOS MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$2.000.000) mensual.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, para hacerse efectivo el pago, es indispensable que el CONTRATISTA presente previamente la correspondiente cuenta de cobro o documento equivalente a factura en la sede administrativa del CONTRATANTE, en consonancia con los requisitos legales para su correcta ejecución y teniendo en cuenta el régimen contributivo al que pertenezca el CONTRATISTA. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor total del presente contrato proviene de la voluntad de las partes. **PARAGRAFO CUARTO:** Los pagos se realizarán en efectivo o mediante transferencia o consignación bancaria a la cuenta de ahorros o corriente que informe el CONTRATISTA.

CUARTA. DURACION: La duración del presente contrato será de DOCE (12) MESES y comenzará a regir a partir del día DIEZ (10) del mes de ABRIL del año 2023 hasta el día TREINTA Y UNO (31) del mes de MARZO del año 2024, este contrato NO se prorrogará automáticamente por el mismo tiempo inicialmente pactado. **PARÁGRAFO:** En caso de incumplimiento del CONTRATISTA en el plazo, conlleva para el CONTRATANTE la facultad de ejercer el cobro de la cláusula penal pecuniaria sin exclusión de buscar la reparación de los daños y perjuicios que la inobservancia del término genere.

QUINTA. MÉRITO EJECUTIVO: Declaran las partes y asienten mediante su firma, que este contrato contiene una obligación clara, expresa y exigible, por lo tanto presta mérito ejecutivo de conformidad con lo establecido por el artículo 422 del C. G. del P. y bastará con su sola presentación y manifestación del incumplimiento por parte del afectado para hacerlo efectivo.

SEXTA. RESPONSABILIDAD: El CONTRATISTA-ADMINISTRADOR será responsable por los perjuicios que ocasione a la propiedad horizontal, los propietarios o terceros a título de DOLO,

Carrera 47 No. 11 – 70
San Juan de Pasto
administracion@bosques2pasto.com



CONDOMINIO BOSQUE DE LA COLINA II

CULPA LEVE o grave. Se presumirá la culpa leve del contratista en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley o del Reglamento de la Propiedad Horizontal.

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE: Constituyen obligaciones especiales a cargo del CONTRATANTE, además de las señaladas en el presente contrato, las siguientes: **1).** Cubrir el monto de los honorarios en las condiciones estipuladas en la cláusula tercera del presente contrato. **2).** Suministrar al CONTRATISTA la información y documentación que requiera para el buen desempeño de sus funciones. **3).** El Consejo de Administración de la Propiedad Horizontal supervisará la adecuada prestación del servicio.

OCTAVA. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: Constituyen obligaciones especiales a cargo del CONTRATISTA, además de las señaladas en el presente contrato, las siguientes:

1. Preparar con la debida antelación el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones de la correspondiente vigencia, presentarlo, junto con el Consejo de Administración, para su aprobación a la Asamblea General de Propietarios y proceder a su debida ejecución. Dicho presupuesto deberá contener además el incremento anual el cual no podrá ser inferior al índice de precios al consumidor IPC y hacia arriba el que ordene la Asamblea General de Copropietarios. Su vigencia será para el periodo fiscal del 1º de enero al 31 de diciembre de cada año.
2. Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas, instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los usuarios y propender pro su armónica convivencia. Para el cumplimiento de esta obligación, deberá tomar las medidas necesarias y efectuará o contratará todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización pueda causar perjuicios a la comunidad con cargo a la reserva pertinente si se hubiese creado y/o al presupuesto ordinario.
3. Convocar las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Propietarios.
4. Presentar informe anual a la Asamblea General de Propietarios sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general de la Propiedad, sin perjuicio de otros informes que la Asamblea General de Copropietarios o el Consejo de Administración le exija.
5. Contratar y mantener vigentes los seguros exigidos por la Ley o por el Reglamento de administración de la Propiedad.
6. Llevar la contabilidad o supervisar esta labor si estuviera encomendada a otra persona y aprobar en primera instancia las cuentas, el balance o informe que ha de pasar a consideración del Consejo de Administración y de la Asamblea General de Propietarios y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y con utilidades extraordinarias para mejoras de la propiedad común.

**Carrera 47 No. 11 – 70
San Juan de Pasto
administracion@bosques2pasto.com**



CONDOMINIO BOSQUE DE LA COLINA II

7. Protocolizar las reformas al Reglamento de la Administración de la Propiedad aprobada por la Asamblea General de Propietarios y todos aquellos actos o documentos para los cuales se requiera esta formalidad.
8. Presentar judicial y extrajudicialmente a la Propiedad, así como en todos los actos y contratos. Constituir apoderados judiciales para la defensa de los intereses de la comunidad de conformidad con lo que sobre el particular determine la Asamblea General de Propietarios o el Reglamento de la Administración de la Propiedad.
9. Colaborar con la Asamblea General de Propietarios en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y obligaciones de los propietarios y hacer conocer a la Asamblea las irregularidades y si es del caso ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes.
10. Convocar al comité de convivencia cuando las circunstancias de solución de conflictos entre propietarios, residentes, ocupantes u órganos de administración así lo requieran.
11. Llevar en conjunto con el Consejo de Administración, la iniciativa a la Asamblea General de Propietarios acerca del Reglamento de uso de los bienes comunales y a la modificación a la forma y goce de los mismos.
12. Proponer a la Asamblea General de Propietarios la realización de programa y proyectos de mejoras de obras y reparaciones a la construcción parcial del Condominio y la forma de distribución del aporte del costo entre los propietarios.
13. Atender la correspondencia relativa al condominio, archivarla debidamente y llevar los libros de cuentas, contratos y comprobantes.
14. Llevar los libros de actas de Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración y hacer conocer de los propietarios y del Consejo de Administración y hacer conocer de los propietarios las actas correspondientes en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles a la respectiva reunión.
15. Celebrar los contratos de trabajo con los empleados necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes.
16. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica resultantes de la desafección de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General de Propietarios.
17. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del condominio cada vez se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio privado y coordinar con el interesado el día y hora para practicar cualquier trasteo o mudanza.
18. Operar y cuidar adecuadamente sus elementos de trabajo.
19. Mantener limpia su área de trabajo.
20. Cumplir con los requisitos de seguridad y salud en el trabajo, y demás políticas de la empresa.

Carrera 47 No. 11 – 70
San Juan de Pasto
administracion@bosques2pasto.com



CONDOMINIO BOSQUE DE LA COLINA II

21. Ejecutar las demás actividades que le designe su jefe inmediato, especialmente aquellas que corresponden a su cargo.
22. Las demás que le imponga la Ley, el Reglamento de la administración de la Propiedad horizontal, la Asamblea General de propietarios y el Consejo de Administración y las que estos le delegue.

NOVENA. NATURALEZA: Las partes hacen constar expresamente que en el presente contrato no existe subordinación y dependencia entre ellas; por consiguiente, no se configura vínculo laboral alguno entre el CONTRATISTA, y/o los colaboradores que el CONTRATISTA vincule para dar cumplimiento al objeto del presente contrato, frente a EL CONTRATANTE, ni entre los empleados de éste y EL CONTRATISTA.

DÉCIMA. CLÁUSULA CUARTA. ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO: El CONTRATISTA dispondrá de plena autonomía y libertad técnica, administrativa y directiva para la ejecución de este contrato, y será el único responsable de la vinculación de su personal.

DÉCIMA PRIMERA. APORTES AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL: Los aportes al sistema de Seguridad Social serán de responsabilidad exclusiva del contratista y para ello, deberá aportar a la cuenta de cobro el pago de la seguridad social, siendo obligación del contratante la verificación de los soportes y no morosidad en la misma.

DÉCIMA SEGUNDA. CESIÓN: Queda prohibida para el CONTRATISTA la cesión total o parcial del presente contrato, a menos que haya previa autorización escrita del CONTRATANTE.

DÉCIMA TERCERA. SUBCONTRATACIÓN: El CONTRATISTA sólo podrá subcontratar todo aquello que no implique la ejecución de todo el objeto del presente contrato, y con autorización previa y escrita del CONTRATANTE. En el texto de los subcontratos autorizados se dejará constancia que se entienden celebrados dentro y sin perjuicio de los términos de éste contrato y bajo la exclusiva responsabilidad del CONTRATISTA.

DÉCIMA CUARTA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El presente Contrato se dará por terminado, sin perjuicio de las demás causales establecidas en la ley, en los siguientes eventos: **1).** Por el incumplimiento total o parcial, de las obligaciones contraídas por las partes mediante este instrumento. **2).** Por mutuo acuerdo entre las partes expresado por escrito mediante documento debidamente suscrito por los intervinientes. **3).** Las demás previstas en la ley y en el presente convenio. **PARAGRAFO. ENTREGA DE ASUNTOS PENDIENTES.** En caso de terminación del contrato por cualquier razón, el CONTRATISTA se obliga a entregar a el CONTRATANTE, los archivos ordenados y los informes financieros, de gestión y compromisos al día de la terminación, a

Carrera 47 No. 11 – 70
San Juan de Pasto
administracion@bosques2pasto.com



CONDOMINIO BOSQUE DE LA COLINA II

más tardar al quinto día hábil posterior a este, so pena de incurrir en una multa a favor del CONTRATANTE, obligación que el CONTRATISTA acepta pagar en los cinco días hábiles siguientes, equivalente al valor de tres meses de honorarios.

DÉCIMA QUINTA. INCUMPLIMIENTO: Si el CONTRATISTA por motivos propios o derivados de su voluntad, o todo aquello que se enmarque dentro de un actuar negligente de este, no pudiera llevar a efecto la prestación o entrega del servicio, deberá comunicarlo por escrito al CONTRATANTE en cuanto tenga conocimiento de la causa que lo impide o en cuanto se presente el hecho que lo configura, y asumirá los posibles gastos adicionales y la indemnización integral de los daños y perjuicios que pudiera causar, sin que esto sea impedimento para el CONTRATANTE de hacer efectiva la cláusula penal contenida en este contrato y de las demás acciones judiciales pertinentes a que hubiere lugar.

DÉCIMA SEXTA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de los aquí intervinientes de cualquiera de las cláusulas de este contrato, hará acreedora a la parte perjudicada de un valor equivalente al 20% del valor total del presente contrato a título de penalidad.

DÉCIMA SÉPTIMA. EFECTOS: El presente contrato sustituye y deja sin efecto cualquier acuerdo, aseveración y entendimiento previo de las partes, sean verbales o escritos, sobre el mismo objeto anterior y constituye la totalidad del acuerdo entre las partes. No podrá ser modificado sino mediante documento escrito y firmado por ambas partes. Si alguna de sus cláusulas, resultara ineficaz o fuese declarada nula, solo dejará sin efecto la cláusula en mención, lo cual no afectará las demás cláusulas ni el contrato.

DÉCIMA OCTAVA. PÓLIZA: El CONTRATISTA adquirirá una póliza de responsabilidad civil extracontractual para el administrador que también puede estar inmersa en un amparo de la póliza de seguro de la copropiedad, que haga referencia al riesgo en responsabilidad de directores y administradores.

DÉCIMA NOVENA. INFORME: EL CONTRATANTE presentará dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes un informe de su gestión mensual ante el Consejo de Administración.

VIGÉSIMA. NOTIFICACIONES. El CONTRATANTE recibirá notificaciones CONDOMINIO BOSQUE DE LA COLINA 2 TORRE 2 APTO 305, Pasto (N). El CONTRATISTA recibirá notificaciones en la CR 47 11 70 APTO Pasto (N) en la Oficina de Administración del CONJUNTO RESIDENCIA BOSQUE DE LA COLINA II Propiedad Horizontal, Pasto (N).

**Carrera 47 No. 11 – 70
San Juan de Pasto
administracion@bosques2pasto.com**



CONDOMINIO BOSQUE DE LA COLINA II

Leído este instrumento por los contratantes, hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres, el número de sus documentos de identidad, y que todas las informaciones consignadas en este documento son correctas y, en consecuencia, se firma en la ciudad de Pasto, al día DIEZ (10) del mes de ABRIL del año 2023, en dos ejemplares del mismo contenido y valor con destino a las partes.

EL CONTRATANTE

JOSE LUIS MELO
C.C. 98.378.312

Presidente Consejo de Administración

EL CONTRATISTA

JOSE LUIS ORDOÑEZ VITERY
C.C. 98.378.312

**Carrera 47 No. 11 – 70
San Juan de Pasto
administracion@bosques2pasto.com**