

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



OFICINA CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE BOGOTÁ
CARRERA 10 NO. 14 -33 PISO 1°

CARGADO AL JUZGADO
JUZGADO 02 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

JUZGADO ORIGEN
73 JUZGADO MUNICIPAL - CIVIL

TIPO DE PROCESO
DE EJECUCIÓN

CLASE
EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE(S)
EDIFICIO CALLE 93 BIS

DEMANDADO(S)
A SUAREZ NITOLA S.A.S

NO. CUADERNO(S): CUADERNO PRINCIPAL

RADICADO
110014008 073 - 2016 - 0078

Remate
12/octubre/2021
10:00am
Inmueble.

10014003073; 0160078100

J-73

16-781

16-781

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C. (Reparto)

E. S. D.

REF.: PODER ESPECIAL

ANA CECILIA RIAÑO MARTINEZ, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.697.750 de Bogotá, obrando en nombre y representación legal del **EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, entidad sin ánimo de lucro, debidamente constituida identificada con el Nit. No. 900.419.579-7, entidad sin ánimo de lucro, por medio de este escrito, respetuosamente, manifiesto a Usted, que a través de este escrito, confiero PODER ESPECIAL amplio y suficiente a la Abogada **SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con la cédula de ciudadanía No. 39.658.304 de Bogotá, y con Tarjeta profesional No. 118.986 del C.S. de la J., para que en nuestro nombre y representación interponga demanda ejecutiva singular, con medidas cautelares y en contra de: **Sociedad A SUAREZ NITOLA S.A.S.** entidad legalmente constituida, e identificada con el Nit. No.900.414.238-8 representada legalmente por el señor **MANUEL ALFONSO SUAREZ NITOLA**, mayor y vecino de esta ciudad, e identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.084.230, y/o por quien haga sus veces temporal o definitivamente, en su calidad de propietario del inmueble apartamento 501 del **EDIFICIO CALLE 93 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 93 Bis No. 19 - 29 de esta ciudad, por el valor de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias que adeudan hasta la fecha más los intereses moratorios y las que se sigan causando hasta cubrir la totalidad de la obligación por tal concepto, además de las sanciones y que la Sociedad A SUAREZ NITOLA se ha sustraído de la obligación de pagar.

Nuestra apoderada queda ampliamente facultado para: recibir, desistir, transigir, sustituir, conciliar, reasumir, terminar este mandato y en general para realizar todas las acciones legales pertinentes a efectos dar cabal cumplimiento a este mandato.

Sírvase señor Juez reconocerle personería jurídica a la abogada en los términos y para los efectos de este mandato.

Del señor Juez, atentamente;

ACEPTO:


ANA CECILIA RIAÑO MARTINEZ
C.C. 41.697.750 de Bogotá
Representante Legal


SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA
C.C. 39.658.304 de Bogotá
T.P. No. 118.986 del C.S de la J.

A SOLICITUD DEL INTERESADO

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

PRESENTACION PERSONAL

3

En Bogotá D.C. ~~20/09/2016~~ **10:38 a.m**
en el despacho de la Notaria Tercera de este círculo
se presento documento escrito por

RIÑO MARTINEZ ANA CECILIA
Con: CC. No. **41.697.750** de BOGOTA D.C.
y T.P No.: del C.S.J.
con destino a:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL
Igualmente reconoce como suya la
huella dactilar quea continuación
estampa por su expresa solicitud.
En constancia se firma



Ana Cecilia Riño

Huella FIRMA DEL DECLARANTE

MANUEL J. CAROPRESE MENDEZ
NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO DE BOGOTA



JOHN SEBASTIAN VELANDIA OVIEDO



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Centro de Servicios Administrativos Jurisdiccionales
para Juzgados Civiles, Laborales y de Familia
DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL

El documento fue presentado personalmente por
SADDA P. POZOS PERDIETA

Quien se identifica con C.C. No. **39.658.304.**

T.P. No. **118986** Bogotá, D.C.

responsable Centro de Servicios **20 SET. 2016**

NOTARIA TERCERA DE BOGOTA, D.C.
ESPACIO EN BLANCO



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE SALITRE

CODIGO DE VERIFICACION: 04970876764341

16 DE MAYO DE 2016 HORA 08:55:51

R049708767

PAGINA: 1 de 2

* * * * *

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE Y CUENTA CON UN CODIGO DE VERIFICACION QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FACIL, RAPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

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

CERTIFICA:

NOMBRE : A SUAREZ NITOLA S.A.S.
SIGLA : A SUAREZ NITOLA S.A.S.
N.I.T. : 900414238-8 ADMINISTRACION : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN
DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02066038 DEL 15 DE FEBRERO DE 2011

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA : 31 DE MARZO DE 2016
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2016

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CL 93 BIS NO. 19 29
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : mrsc.07@hotmail.com

DIRECCION COMERCIAL : CL 93 BIS NO. 19 29

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL COMERCIAL : mrsc.07@hotmail.com

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 1777 DE NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2010, INSCRITA EL 15 DE FEBRERO DE 2011 BAJO EL NUMERO 01453266 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA A SUAREZ NITOLA S A S SIGLA A SUAREZ NITOLA S A S.

CERTIFICA:

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

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD PODRÁ REALIZAR CUALQUIER ACTIVIDAD LÍCITA DE NATURALEZA CIVIL O COMERCIAL Y EN ESPECIAL LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS RELACIONADOS CON EL EJERCICIO DE LAS DENOMINADAS PROFESIONES LIBERALES. DE FORMA ENUNCIATIVA DESARROLLARÁ LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: ACTIVIDADES DE DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA E



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE SALITRE

CODIGO DE VERIFICACION: 04970876764341

16 DE MAYO DE 2016 HORA 08:55:51

R049708767

PAGINA: 2 de 2

* * * * *

ACCIONISTAS. G) FIRMAR DE SU PUÑO Y LETRA LOS TÍTULOS DE ACCIONES QUE LA SOCIEDAD EXPIDA. EL SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE SÓLO TENDRÁ FACULTADES DE REPRESENTACIÓN LEGAL PARA SUSCRIBIR EN FORMA INDIVIDUAL E INDEPENDIENTE DEL PRINCIPAL, ESTADOS FINANCIEROS. DECLARACIONES TRIBUTARIAS, ADUANERAS, CAMBIARIAS O ADMINISTRATIVAS, ESCRITOS DE RESPUESTA A OFICIOS O REQUERIMIENTOS (ORDINARIOS O ESPECIALES) FORMULADOS POR LAS AUTORIDADES, U OTORGAR PODERES PARA LA DEFENSA DE LOS INTERESES ASN S.A.S. EN PROCESOS JUDICIALES O ADMINISTRATIVOS, SIEMPRE Y CUANDO NO CONLLEVEN FACULTADES DE RECIBIR, ALLANARSE, CONCILIAR O TRANSIGIR.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS.

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

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 26 DE ABRIL DE 2016

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

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

** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION... **

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : \$ 4,800

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACION QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA CAMARA DE

COMERCIO DE BOGOTA, EL CODIGO DE VERIFICACION PUEDE SER VALIDADO POR
SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y
CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURIDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECANICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA
AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y
COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

Constanza Penta S.A.



Radicado No. 20160230352081

Fecha: 29/08/2016



ALCALDIA LOCAL DE CHAPINERO
DESPACHO ALCALDE LOCAL

Bogotá D.C.,
EL SUSCRITO ALCALDE LOCAL DE CHAPINERO
HACE CONSTAR

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal No. 2610 del 09 de Diciembre de 2008, fue inscrita por la Alcaldía Local de CHAPINERO, la Personería Jurídica para el(la) EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CALLE 93 BIS # 19 - 29 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 301 del 20 de Febrero de 2006, corrida ante la Notaría 41 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C-1653902.

Que mediante acta de Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del 27 de Febrero de 2016 se eligió a:

ANA CECILIA RIAÑO MARTINEZ con CÉDULA DE CIUDADANIA 41697750, quien actuará como Administrador y Representante Legal durante el periodo del 27 de Febrero de 2016, hasta nuevo nombramiento por la parte interesada.

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

Hdo at m.

HERNANDO JOSE QUINTERO MAYA
ALCALDE LOCAL DE CHAPINERO

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

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

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 20160230352081

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 29/08/2016 09:31 AM

Página 1 de 1

CERTIFICACION

EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL, CERTIFICACIÓN DE DEUDA - APARTAMENTO 501 a AGOSTO 31 DE 2016 - PROPIETARIO: SOCIEDAD A. SUAREZ NITOLA S.A.S.							
CONCEPTO	AÑO	FECHA CREACION	FECHA VTO	VALOR	ACUMULADO	Tasa de Int	Intereses causados
Cuota adms	2011	Jun-01	Jun-30	\$ 455.057	\$ 455.057	0,00%	\$ -
Cuota adms	2011	Jul-01	Jul-31	\$ 625.818	\$ 1.080.875	0,00%	\$ -
Cuota adms	2011	Ago-01	Ago-31	\$ 625.818	\$ 1.706.693	0,00%	\$ -
Cuota adms	2011	Sept-01	Sept-30	\$ 625.818	\$ 2.332.511	0,00%	\$ -
Cuota adms	2011	Oct-01	Oct-31	\$ 625.818	\$ 2.958.329	0,00%	\$ -
Cuota adms	2011	Nov-01	Nov-30	\$ 625.818	\$ 3.584.147	0,00%	\$ -
Cuota adms	2011	Dic-01	Dic-31	\$ 625.818	\$ 4.209.965	0,00%	\$ -
Cuota adms	2012	Ene-01	Ene-31	\$ 625.818	\$ 4.835.783	0,00%	\$ -
Cuota adms	2012	Feb-01	Feb-28	\$ 625.818	\$ 5.461.601	0,00%	\$ -
Cuota adms	2012	Mar-01	Mar-31	\$ 625.818	\$ 6.087.419	0,00%	\$ -
Cuota adms	2012	Abr-01	Abr-31	\$ 625.818	\$ 6.713.237	0,00%	\$ -
Cuota adms	2012	May-01	May-31	\$ 625.818	\$ 7.339.055	0,00%	\$ -
Cuota adms	2012	Jun-01	Jun-30	\$ 682.728	\$ 8.021.783	0,00%	\$ -
Retroactivo	2012	Jun-01	Jun-30	\$ 56.910	\$ 8.078.693	0,00%	\$ -
Cuota adms	2012	Jul-01	Jul-31	\$ 682.728	\$ 8.761.421	0,00%	\$ -
Retroactivo	2012	Jul-01	Jul-31	\$ 56.910	\$ 8.818.331	0,00%	\$ -
Cuota adms	2012	Ago-01	Ago-31	\$ 682.728	\$ 9.501.059	0,00%	\$ -
Retroactivo	2012	Ago-01	Ago-31	\$ 56.910	\$ 9.557.969	0,00%	\$ -
Cuota adms	2012	Sept-01	Sept-30	\$ 682.728	\$ 10.240.697	0,00%	\$ -
Retroactivo	2012	Sept-01	Sept-30	\$ 56.910	\$ 10.297.607	0,00%	\$ -
Cuota adms	2012	Oct-01	Oct-31	\$ 682.728	\$ 10.980.335	0,00%	\$ -
Retroactivo	2012	Oct-01	Oct-31	\$ 56.910	\$ 11.037.245	0,00%	\$ -
Cuota adms	2012	Nov-01	Nov-30	\$ 682.728	\$ 11.719.973	0,00%	\$ -
Cuota adms	2012	Dic-01	Dic-31	\$ 682.728	\$ 12.402.701	0,00%	\$ -
Cuota adms	2013	Ene-01	Ene-31	\$ 682.728	\$ 13.085.429	0,00%	\$ -
Cuota adms	2013	Feb-01	Feb-28	\$ 682.728	\$ 13.768.157	0,00%	\$ -
Cuota adms	2013	Mar-01	Mar-31	\$ 682.728	\$ 14.450.885	0,00%	\$ -
Cuota adms	2013	Abr-01	Abr-31	\$ 744.058	\$ 15.194.943	0,00%	\$ -
Retroactivo	2013	Abr-01	Abr-31	\$ 55.197	\$ 15.250.140	0,00%	\$ -
Cuota adms	2013	May-01	May-31	\$ 744.058	\$ 15.994.198	0,00%	\$ -
Retroactivo	2013	May-01	May-31	\$ 55.197	\$ 16.049.395	0,00%	\$ -
Cuota adms	2013	Jun-01	Jun-30	\$ 744.058	\$ 16.793.453	0,00%	\$ -
Retroactivo	2013	Jun-01	Jun-30	\$ 55.197	\$ 16.848.650	0,00%	\$ -
Cuota adms	2013	Jul-01	Jul-31	\$ 744.058	\$ 17.592.708	0,00%	\$ -
Cuota adms	2013	Ago-01	Ago-31	\$ 744.058	\$ 18.336.766	0,00%	\$ -
Cuota adms	2013	Sept-01	Sept-30	\$ 744.058	\$ 19.080.824	0,00%	\$ -
Cuota adms	2013	Oct-01	Oct-31	\$ 744.058	\$ 19.824.882	0,00%	\$ -
Cuota adms	2013	Nov-01	Nov-30	\$ 744.058	\$ 20.568.940	0,00%	\$ -
Cuota adms	2013	Dic-01	Dic-31	\$ 744.058	\$ 21.312.998	0,00%	\$ -
Cuota adms	2014	Ene-01	Ene-31	\$ 744.058	\$ 22.057.056	0,00%	\$ -
Cuota adms	2014	Feb-01	Feb-28	\$ 744.058	\$ 22.801.114	0,00%	\$ -
Cuota adms	2014	Mar-01	Mar-31	\$ 797.272	\$ 23.598.386	0,00%	\$ -
Retroactivo	2014	Mar-01	Mar-31	\$ 35.476	\$ 23.633.862	0,00%	\$ -

Cuota adms	2014	Abr-01	Abr-31	\$ 797.272	\$ 24.431.134	0,00%	\$ -
Retroactivo	2014	Abr-01	Abr-31	\$ 35.476	\$ 24.466.610	0,00%	
Cuota adms	2014	May-01	May-31	\$ 797.272	\$ 25.263.882	0,00%	\$ -
Retroactivo	2014	May-01	May-31	\$ 35.476	\$ 25.299.358	0,00%	\$ -
Cuota adms	2014	Jun-01	Jun-30	\$ 797.272	\$ 26.096.630	0,00%	\$ -
Cuota adms	2014	Jul-01	Jul-31	\$ 797.272	\$ 26.893.902	0,00%	\$ -
Cuota adms	2014	Ago-01	Ago-31	\$ 797.272	\$ 27.691.174	2,41%	\$ 667.357
Cuota adms	2014	Sept-01	Sept-30	\$ 797.272	\$ 28.488.446	2,41%	\$ 686.572
Cuota adms	2014	Oct-01	Oct-31	\$ 797.272	\$ 29.285.718	2,39%	\$ 699.929
Cuota adms	2014	Nov-01	Nov-30	\$ 797.272	\$ 30.082.990	2,39%	\$ 718.983
Cuota Adms	2015	Dic-01	Dic-31	\$ 797.272	\$ 30.880.262	2,39%	\$ 738.038
Cuota Adms	2015	Ene-01	Ene-31	\$ 797.272	\$ 31.677.534	2,39%	\$ 757.093
Cuota Adms	2015	Feb-01	Feb-28	\$ 797.272	\$ 32.474.806	2,40%	\$ 779.395
Cuota Adms	2015	Mar-01	Mar-31	\$ 833.900	\$ 33.308.706	2,40%	\$ 799.409
Retroactivo	2015	Mar-01	Mar-31	\$ 666.200	\$ 33.974.906	2,40%	\$ 815.398
Cuota Adms	2015	Abr-01	Abr-30	\$ 833.900	\$ 34.808.806	2,40%	\$ 835.411
Cuota Adms	2015	May-01	May-31	\$ 833.900	\$ 35.642.706	2,42%	\$ 862.553
Cuota Adms	2015	Jun-01	Jun-30	\$ 833.900	\$ 36.476.606	2,42%	\$ 882.734
Cuota Adms	2015	Jul-01	Jul-31	\$ 833.900	\$ 37.310.506	2,41%	\$ 899.183
Cuota Adms	2015	Ago-01	Ago-31	\$ 833.900	\$ 38.144.406	2,41%	\$ 919.280
Cuota Adms	2015	Sept-01	Sept-30	\$ 833.900	\$ 38.978.306	2,41%	\$ 939.377
Cuota Adms	2015	Oct-01	Oct-31	\$ 833.900	\$ 39.812.206	2,42%	\$ 963.455
Cuota Adms	2015	Nov-01	Nov-30	\$ 833.900	\$ 40.646.106	2,42%	\$ 983.636
Cuota Adms	2015	Dic-01	Dic-31	\$ 833.900	\$ 41.480.006	2,42%	\$ 1.003.816
Cuota Adms	2016	Ene-01	Ene-31	\$ 1.167.000	\$ 42.647.006	2,46%	\$ 1.049.116
Cuota Adms	2016	Feb-01	Feb-28	\$ 1.167.000	\$ 43.814.006	2,46%	\$ 1.077.825
Cuota Adms	2016	Mar-01	Mar-31	\$ 1.167.000	\$ 44.981.006	2,46%	\$ 1.106.533
Cuota adms	2016	Abr-01	Abr-31	\$ 1.167.000	\$ 46.148.006	2,56%	\$ 1.181.389
Cuota adms	2016	May-01	May-31	\$ 1.167.000	\$ 47.315.006	2,56%	\$ 1.211.264
Cuota adms	2016	Jun-01	Jun-30	\$ 1.167.000	\$ 48.482.006	2,56%	\$ 1.241.139
Cuota adms	2016	Jul-01	Jul-31	\$ 1.167.000	\$ 49.649.006	2,66%	\$ 1.320.664
Cuota Adms	2015	Ago-01	Ago-31	\$ 1.167.000	\$ 50.816.006	2,66%	\$ 1.351.706
				\$ 50.816.006			\$ 24.491.256

CAPITAL	\$ 50.816.006
INTERESES	\$ 24.491.256
TOTAL	\$ 75.307.262

La Suscrita **ANA CECILIA RIAÑO MARTINEZ**, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.697.750 de Bogotá, obrando en nombre y representación legal del **EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, entidad sin ánimo de lucro, debidamente constituida identificada con el Nit. No. 900.419.579-7, entidad sin ánimo de lucro, certifico que Sociedad **A SUAREZ NITOLA S.A.S.** entidad legalmente constituida, e identificada con el Nit. No.900.414.238-8 representada legalmente por el señor **MANUEL ALFONSO SUAREZ NITOLA**, mayor y vecino de esta ciudad, e identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.084.230, y/o por quien haga sus veces temporal o definitivamente, en su calidad de propietario del inmueble apartamento 501 del **EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 93 Bis No. 19 - 29 de esta ciudad, adeuda a la copropiedad por mi representada a Agosto 31 del año 2016, la suma de **SETENTA Y CINCO MILLONES**

TRESCIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MCTE. (\$75.307.262,00), por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas e intereses de mora, los cuales fueron liquidados de conformidad a lo previsto artículo 111 de la ley 510 de 1.999, lo anterior presta mérito ejecutivo, conforme a la ley 675 del 3 de Agosto de 2.001.

Atentamente,



ANA CECILIA RIAÑO MARTINEZ

C.C. 41.697.750 de Bogotá

Representante Legal

EDIFICIO CALLE 93 BIS - PRPIEDAD HORIZONTAL

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO SETENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D. C., Once (11) de Agosto de dos mil dieciséis (2016).

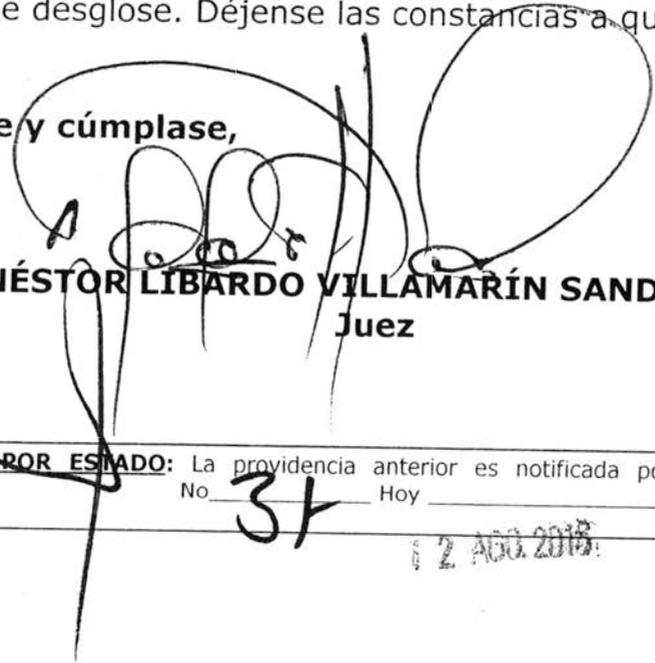
Expediente No. 2016-0378

Revisadas las presentes diligencias, se advierte que la parte demandante no dio cumplimiento a la totalidad de lo ordenado en el auto de fecha 28 de julio de 2016, toda vez que no se aportó la demanda ni sus respectivos traslados en medio magnético, por lo que, con fundamento en lo normado en el artículo 90 del C.G.P., el despacho dispone:

RECHAZAR la demanda presentada.

De la demanda y sus anexos hágase entrega a quien los aportó, sin necesidad de desglose. Déjense las constancias a que haya lugar.

Notifíquese y cúmplase,


NÉSTOR LIBARDO VILLAMARÍN SANDOVAL.
Juez

J.B.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO
No 31 Hoy _____
El Secretario

2 AGO 2016



Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA (REPARTO)¹
E. S. D.

REF: Proceso : EJECUTIVO SINGULAR
Demandante : EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL
Demandado : SOCIEDAD A. SUAREZ NITOLA S.A.S

SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA, abogada en ejercicio, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.658.304 de Bogotá, con tarjeta Profesional No. 118.986 del Consejo Superior de la Judicatura y obrando en calidad de apoderada judicial del **EDIFICIO CALLE 93 BIS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, entidad sin ánimo de lucro, debidamente constituida, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con el Nit. No.900.419.579-7, y representada legalmente por la Sra. **ANA CECILIA RIAÑO MARTÍNEZ**, mayor y vecina de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 41.697.750 De Bogotá, o por quien haga las veces temporal o definitivamente, por medio de este libelo presento DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR con MEDIDAS CAUTELARES y en contra de la **SOCIEDAD A. SUAREZ NITOLA S.A.S** entidad legalmente constituida, e identificada con Nit. 900.414.238-8, representada legalmente por el señor **MANUEL ALFONSO SUAREZ NITOLA**, mayor de edad y residente en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 17.084.230 respectivamente y/o por quien haga sus veces temporal o definitivamente, en su calidad de propietario del inmueble Apartamento 501 del **EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 93 Bis No. 19 – 29 de esta ciudad, por el incumplimiento en el pago de las expensas comunes necesarias ordinarias y extraordinarias incorporadas en la cuenta de cobro respectiva, según la Ley 675 de 2001² "Régimen de Propiedad Horizontal" dentro de las circunstancias que me permitiré exponer en la presente demanda, y basado en los siguientes:

HECHOS³

1. La sociedad **A. SUAREZ NITOLA S.A.S**, adquirió el Apartamento 501 del **EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 93 Bis No. 19 – 29 de esta ciudad, mediante la escritura pública No. 1777 del 21 de Septiembre de 2010, según consta en el certificados de Tradición y libertad No. 50C-1653908.
2. En consecuencia de lo anterior la sociedad **A. SUAREZ NITOLA S.A.S**, aceptó el Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, contenido en la escritura pública No. 301 del 20 de Febrero de 2006 de la Notaria 41 de Bogotá D.C., especialmente la obligación de pagar las expensas comunes necesarias y extraordinarias de su área privada construida.
3. A la fecha la sociedad **A. SUAREZ NITOLA S.A.S**, está adeudando a mi cliente por concepto de expensas comunes necesarias y extraordinarias contenidas en la

¹ "Numeral 1 del artículo 82 del CG del P"

² Artículo 29. PARTICIPACIÓN DE LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación deservicios comunes esenciales para la existencia, SEGURIDAD Y CONSERVACIÓN DE LOS BIENES COMUNES DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL..."

³ "Numeral 5 del artículo 82 del CG del P"



certificación expedida por el Administrador del **EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, la suma de **CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS DIECISÉIS MIL SEIS PESOS MCTE (\$50.816.006.00)**.

4. Por concepto de Intereses moratorios, la demanda está adeudando la suma de **VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MCTE. (\$24.491.256.00)**
5. Los referidos intereses se liquidaron conforme a lo aprobado por la asamblea general de copropietarios y de acuerdo a lo previsto en el artículo 111⁴ de la ley 510 de 1.999 y el artículo 30⁵ de la Ley 675 de 2.001.
6. Pese a los múltiples requerimientos tanto escritos como verbales que se han realizado a la demandada, no ha prestado atención, sustrayéndose de la obligación de pagar que tienen para con el **EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL**.
7. El **EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, me ha otorgado poder en procura del cobro judicial; la certificación referida reúne los requisitos de la Ley de ser claro, expreso y actualmente exigible, en tanto que la Ley 675 de 2.001 en su artículo 48⁶, autoriza de manera expresa que la certificación expedida por el administrador de la persona jurídica es un título ejecutivo viable de ser exigido ejecutivamente.

Basado en los anteriores hechos, me permito solicitar las siguientes:

PRETENSIONES⁷

Solicito, Señor Juez, librar mandamiento de pago en contra de la sociedad demandada y en favor de mi poderdante, por las siguientes sumas de dinero:

1. Cuota de Administración del mes de Junio del año 2011 por valor de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y SIETE pesos (\$455.057.00) m/cte.** Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Julio de 2011.
2. Cuota de Administración del mes de Julio del año 2011 por valor de **SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO pesos (\$625.818.00) m/cte.**

4 ARTÍCULO 111. El artículo 884 del Código de Comercio, quedará así: "Artículo 884. Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, este será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será el equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la ley 45 de 1.990.

5 Incumplimiento en el pago de las expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de Propiedad Horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

6 Artículo 48. Procedimiento Ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de interés expedido por la superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

7 "Numeral 4 del artículo 82 del CG del P"



ASESORÍAS Y CONSULTORÍAS JURÍDICAS ST S.A.S.

Nit.:900.406.111-8

- Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Agosto de 2011.
3. Cuota de Administración del mes de Agosto del año 2011 por valor de SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO pesos (\$625.818.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Septiembre de 2011.
 4. Cuota de Administración del mes de Septiembre del año 2011 por valor de SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO pesos (\$625.818.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Octubre de 2011.
 5. Cuota de Administración del mes de Octubre del año 2011 por valor de SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO pesos (\$625.818.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Noviembre de 2011.
 6. Cuota de Administración del mes de Noviembre del año 2011 por valor de SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO pesos (\$625.818.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Diciembre de 2011.
 7. Cuota de Administración del mes de Diciembre del año 2011 por valor de SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO pesos (\$625.818.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Enero de 2012.
 8. Cuota de Administración del mes de Enero del año 2012 por valor de SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO pesos (\$625.818.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Febrero de 2012.
 9. Cuota de Administración del mes de Febrero del año 2012 por valor de SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO pesos (\$625.818.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Marzo de 2012.
 10. Cuota de Administración del mes de Marzo del año 2012 por valor de SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO pesos (\$625.818.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Abril de 2012.
 11. Cuota de Administración del mes de Abril del año 2012 por valor de SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO pesos (\$625.818.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Mayo de 2012.
 12. Cuota de Administración del mes de Mayo del año 2012 por valor de SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO pesos (\$625.818.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Junio de 2012.
 13. Cuota de Administración del mes de Junio del año 2012 por valor de SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO pesos (\$682.728.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Julio de 2012.
 14. Cuota por concepto de Retroactivo del mes de Junio del año 2012 por valor de CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ pesos (\$56.910.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Julio de 2012.



15. Cuota de Administración del mes de Julio del año 2012 por valor de SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO pesos (\$682.728.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Agosto de 2012. ✓
16. Cuota por concepto de Retroactivo del mes de Julio del año 2012 por valor de CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ pesos (\$56.910.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Agosto de 2012. ✓
17. Cuota de Administración del mes de Agosto del año 2012 por valor de SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO pesos (\$682.728.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Septiembre de 2012. ✓
18. Cuota por concepto de Retroactivo del mes de Agosto del año 2012 por valor de CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ pesos (\$56.910.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Septiembre de 2012. ✓
19. Cuota de Administración del mes de Septiembre del año 2012 por valor de SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO pesos (\$682.728.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Octubre de 2012. ✓
20. Cuota por concepto de Retroactivo del mes de Septiembre del año 2012 por valor de CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ pesos (\$56.910.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Octubre de 2012. ✓
21. Cuota de Administración del mes de Octubre del año 2012 por valor de SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO pesos (\$682.728.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Noviembre de 2012. ✓
22. Cuota por concepto de Retroactivo del mes de Octubre del año 2012 por valor de CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ pesos (\$56.910.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Noviembre de 2012. ✓
23. Cuota de Administración del mes de Noviembre del año 2012 por valor de SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO pesos (\$682.728.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Diciembre de 2012. ✓
24. Cuota de Administración del mes de Diciembre del año 2012 por valor de SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO pesos (\$682.728.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Enero de 2013. ✓
25. Cuota de Administración del mes de Enero del año 2013 por valor de SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO pesos (\$682.728.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Febrero de 2013. ✓
26. Cuota de Administración del mes de Febrero del año 2013 por valor de SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO pesos (\$682.728.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Marzo de 2013. ✓
27. Cuota de Administración del mes de Marzo del año 2013 por valor de SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO pesos (\$682.728.00) m/cte. ✓



- Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Abril de 2013.
28. Cuota de Administración del mes de Abril del año 2013 por valor de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO pesos (\$744.058.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Mayo de 2013.
29. Cuota por concepto de Retroactivo del mes de Abril del año 2013 por valor de CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE pesos (\$55.197.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Mayo de 2013.
30. Cuota de Administración del mes de Mayo del año 2013 por valor de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO pesos (\$744.058.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Junio de 2013.
31. Cuota por concepto de Retroactivo del mes de Mayo del año 2013 por valor de CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE pesos (\$55.197.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Junio de 2013.
32. Cuota de Administración del mes de Junio del año 2013 por valor de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO pesos (\$744.058.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Julio de 2013.
33. Cuota por concepto de Retroactivo del mes de Junio del año 2013 por valor de CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE pesos (\$55.197.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Julio de 2013.
34. Cuota de Administración del mes de Julio del año 2013 por valor de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO pesos (\$744.058.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Agosto de 2013.
35. Cuota de Administración del mes de Agosto del año 2013 por valor de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO pesos (\$744.058.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Septiembre de 2013.
36. Cuota de Administración del mes de Septiembre del año 2013 por valor de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO pesos (\$744.058.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Octubre de 2013.
37. Cuota de Administración del mes de Octubre del año 2013 por valor de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO pesos (\$744.058.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Noviembre de 2013.
38. Cuota de Administración del mes de Noviembre del año 2013 por valor de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO pesos (\$744.058.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Diciembre de 2013.
39. Cuota de Administración del mes de Diciembre del año 2013 por valor de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO pesos (\$744.058.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Enero de 2014.



40. Cuota de Administración del mes de Enero del año 2014 por valor de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO pesos (\$744.058.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Febrero de 2014. ✓
41. Cuota de Administración del mes de Febrero del año 2014 por valor de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO pesos (\$744.058.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Marzo de 2014. ✓
42. Cuota de Administración del mes de Marzo del año 2014 por valor de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS pesos (\$797.272.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Abril de 2014. ✓
43. Cuota por concepto de Retroactivo del mes de Marzo del año 2014 por valor de TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS pesos (\$35.476.00) m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Abril de 2013. ✓
44. Cuota de Administración del mes de Abril del año 2014 por valor de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (\$797.272.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Mayo de 2014. ✓
45. Retroactivo del mes de Abril del año 2014 por valor de TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS (\$35.476.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Mayo de 2014 ✓
46. Cuota de Administración del mes de Mayo del año 2014 por valor de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (\$797.272.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Junio de 2014. ✓
47. Retroactivo del mes de Mayo del año 2014 por valor de TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS (\$35.476.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Junio de 2014 ✓
48. Cuota de Administración del mes de Junio del año 2014 por valor de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (\$797.272.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Julio de 2014. ✓
49. Cuota de Administración del mes de Julio del año 2014 por valor de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (\$797.272.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Agosto de 2014. ✓
50. Cuota de Administración del mes de Agosto del año 2014 por valor de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (\$797.272.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Septiembre de 2014. ✓
51. Cuota de Administración del mes de Septiembre del año 2014 por valor de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (\$797.272.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Octubre de 2014. ✓
52. Cuota de Administración del mes de Octubre del año 2014 por valor de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS ✓



- (\$797.272.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Noviembre de 2014.
53. Cuota de Administración del mes de Noviembre del año 2014 por valor de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (\$797.272.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Diciembre de 2014. ✓
54. Cuota de Administración del mes de Diciembre del año 2014 por valor de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (\$797.272.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Enero de 2015. ✓
55. Cuota de Administración del mes de Enero del año 2015 por valor de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (\$797.272.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Febrero de 2015. ✓
56. Cuota de Administración del mes de Febrero del año 2015 por valor de SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (\$797.272.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Marzo de 2015. ✓
57. Cuota de Administración del mes de Marzo del año 2015 por valor de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS (\$833.900.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Abril de 2015. ✓
58. Retroactivo del mes de Marzo del año 2015 por valor de SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS (\$8666.200.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Abril de 2015. ✓ *Rev. Carthage*
59. Cuota de Administración del mes de Abril del año 2015 por valor de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS (\$833.900.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Mayo de 2015. ✓
60. Cuota de Administración del mes de Mayo del año 2015 por valor de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS (\$833.900.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Junio de 2015. ✓
61. Cuota de Administración del mes de Junio del año 2015 por valor de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS (\$833.900.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Julio de 2015. ✓
62. Cuota de Administración del mes de Julio del año 2015 por valor de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS (\$833.900.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Agosto de 2015. ✓
63. Cuota de Administración del mes de Agosto del año 2015 por valor de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS (\$833.900.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Septiembre de 2015. ✓
64. Cuota de Administración del mes de Septiembre del año 2015 por valor de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS (\$833.900.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Octubre de 2015. ✓
65. Cuota de Administración del mes de Noviembre del año 2015 por valor de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS (\$833.900.00) pesos m/cte. ✓



- Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Diciembre de 2015.
66. Cuota de Administración del mes de Diciembre del año 2015 por valor de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS (\$833.900.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Enero de 2016. ✓
67. Cuota de Administración del mes de Enero del año 2016 por valor de UN MILLON CIENTO SESENTA Y SIETE MIL (\$1.167.000.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Febrero de 2016. ✓
68. Cuota de Administración del mes de Febrero del año 2016 por valor de UN MILLON CIENTO SESENTA Y SIETE MIL (\$1.167.000.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Marzo de 2016. ✓
69. Cuota de Administración del mes de Abril del año 2016 por valor de UN MILLON CIENTO SESENTA Y SIETE MIL (\$1.167.000.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Mayo de 2016. ✓
70. Cuota de Administración del mes de Mayo del año 2016 por valor de UN MILLON CIENTO SESENTA Y SIETE MIL (\$1.167.000.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Junio de 2016. ✓
71. Cuota de Administración del mes de Junio del año 2016 por valor de UN MILLON CIENTO SESENTA Y SIETE MIL (\$1.167.000.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Julio de 2016. ✓
72. Cuota de Administración del mes de Julio del año 2016 por valor de UN MILLON CIENTO SESENTA Y SIETE MIL (\$1.167.000.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Agosto de 2016. ✓
73. Cuota de Administración del mes de Agosto del año 2016 por valor de UN MILLON CIENTO SESENTA Y SIETE MIL (\$1.167.000.00) pesos m/cte. Causada y no pagada con fecha de vencimiento último día del mes. Exigible a partir del 01 Septiembre de 2016. ✓
74. Por la suma que corresponda a los intereses moratorios equivalentes a una y media veces del bancario corriente mensual, conforme a lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal, sobre todos y cada uno de los valores previstos en los numerales anteriores, más los que se llegaren a causar, mientras subsista la mora en el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias. ✓
75. Como las pretensiones de la demanda son sobre prestaciones periódicas, solicito se condene al demandado, la sociedad **A. SUAREZ NITOLA S.A.S**, al pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias que se llegaren a causar entre la presentación de la demanda y la sentencia que dicte su despacho, a la luz de lo estipulado en el inciso 1º. Del numeral 3 del artículo 88 del CG del P⁸.
76. Condenar al demandado, al reconocimiento y pago de todos los costos, costas y agencias en derecho, que se originen en desarrollo de la acción ejecutiva impetrada.

PRUEBAS⁹

⁸ Artículo 88. Acumulación de pretensiones. El demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurren los siguientes requisitos: 3. Que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento. En la demanda sobre prestaciones periódicas podrá pedirse que se condene al demandado a las que se llegaren a causar entre la presentación de aquella y el cumplimiento de la sentencia definitiva.

⁹ "Numeral 6 del artículo 82 del CG del P"



Para que sean tenidas como pruebas a favor de mi demandante, acompaño los siguientes documentos:

1. Original de la certificación de la deuda expedida por la Sra. **ANA CECILIA RIAÑO MARTÍNEZ**, quien actúa como administrador y Representante Legal del **EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL**.
2. Original del certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria 50C-1653908, en donde consta que el demandado es propietario del inmueble referido en el acápite de los HECHOS.
3. Constancia de la Representación Legal del **EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL** expedida por el Alcalde Local de Chapinero.

FUNDAMENTOS DE DERECHO¹⁰

Sírvase tener como fundamentos de Derecho principalmente las siguientes disposiciones legales:

1. CONSTITUCIÓN POLITICA DE COLOMBIA:
 - a. Preámbulo.
 - b. Artículo 2: "Los fines del estado"
 - c. Artículo 6: "Libertad individual y Principio de legalidad"
 - d. Artículo 13: "Igualdad ante la Ley y las Autoridades"
 - e. Artículo 29: "Debido proceso"
 - f. Artículo 83: "Presunción de Buena Fe"
 - g. Artículo 89: "Protección Judicial de los Derechos"
 - h. Artículo 228: "Principios de Administración de Justicia"
 - i. Artículo 229: "Acceso del ciudadano a la Justicia"
 - j. Artículo 230: "Actividad Judicial".
2. Código Civil colombiano: artículos 1494 y ss
3. Código de Comercio: Artículos 619 a 670 , 793 y ss
4. Código General del proceso: Arts.: 82, 84, 88 y ss
5. Ley 510 de 1.999: Art.: 111.
6. Artículo 48 y correlativos de la Ley 675 de 2.001
7. Demás normas afines, complementarias y/o reglamentarias.

NATURALEZA, COMPETENCIA Y CUANTIA¹¹

Es Usted señor Juez el competente para conocer y decidir sobre este asunto por:

1. FACTOR OBJETIVO:

- a. NATURALEZA: Según el artículo 14 del C.P.C. modificado por el artículo 1 de la Ley 1395 de 2.010.

¹⁰ Numeral 8 del artículo 82 del CG del P°

¹¹ Numeral 9 del Artículo 88 del CG del P°



b. CUANTIA: La estimo en **SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MCTE. (\$75.307.262.00).**

2. **FACTOR TERRITORIAL:** Debido a que esta ciudad es el domicilio de la demandada, según lo previsto en el artículo 23 numeral 1 del C.P.C.

PROCESO¹²

El trámite a seguir corresponde a un Proceso Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía contemplado en el Libro tercero, Sección segunda, Título Único, artículos 422 y subsiguientes del Código General del Proceso.

ANEXOS¹³

Adjunto al presente líbelo los siguientes documentos:

- 1) Todos los documentos relacionados en el acápite de pruebas.
- 2) Poder especial a mi conferido por **ANA CECILIA RIAÑO MARTÍNEZ**
- 3) Constancia de la Representación Legal del **EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL** expedida por el Alcalde Local del Municipio de Nilo Cundinamarca.
- 4) Copia de este líbelo y sus anexos para que se surta el traslado respectivo.
- 5) Copia de la demanda para el archivo del Juzgado.
- 6) Escrito de solicitud de la práctica de MEDIDAS CAUTELARES.
- 7) Mensaje de datos para archivo y traslado respectivamente

NOTIFICACIONES¹⁴

Las notificaciones de Ley pueden surtirse en la secretaria de su despacho, y las personas en las siguientes direcciones:

La Demandada: Recibe notificaciones en la Calle 93 Bis No. 19 - 29 de esta ciudad de Bogotá, E-mail: mjsc.07@hotmail.com

El Demandante: Domicilio del representante legal de la copropiedad demandante es la ciudad de Bogotá, D.C. Calle 93 Bis No. 19 - 29. E-mail: edificiocalle93bis@gmail.com

La suscrita: En la Carrera 7 No. 12C-28 Ofc. 206 de Bogotá, D.C. Telefax.: 8051714 Cel.: 3103387670 E-mail: acjsas@telmex.net.co sandratorres@telmex.net.co
acjsas@hotmail.com

Del Señor Juez, Respetuosamente;


SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA
C.C. 39.658.304 de Bogotá, D.C.
T.P. No. 118.986 del C. S.

¹² *Numeral 9 del artículo 88 del CG del P*

¹³ *Artículo 84 del CG del P*

¹⁴ *Numeral 10, párrafos primero y segundo del artículo 82 del CG del P*



B

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JURISDICCIONALES
PARA LOS JUZGADOS CIVILES Y DE FAMILIA

PROCESO PRESENTADO DE NUEVO EN EL CENTRO DE S

FECHA DEL PRIMER REPARTO
15/06/2016 3:58:27p. m.

FECHA NUEVA PRESENTACION

JUZGADO 73 CIVIL MUNICIPAL (P) 20/09/2016

SECUENCIA.: 38643

PROCESOS EJECUTIVOS(MINIMA Y MENOR CUANTIA)

IDENTIFICACION:

NOMBRE :

APELLIDOS:

TIPO DE PARTE

9004195797
39658304

EDIFICIO CALLE 93 BIS
SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA TORRES MENDIETA

01
03

OBSERVACIONE:

FUNCIONARIO DE REPARTO


ROSEMARY SABOGAL NARVAEZ
dvalencv

38643



JUZGADO 73 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
INFORME SECRETARIAL

RADICACION DE DEMANDAS LLEGADAS DE REPARTO

RECIBIDA HOY 21-09/16

SE ALLEGA LA SIGUEINTE DOCUMENTACION

PODER si

CONTRATO -

FACTURAS 2

ESCRITURA -

CERTIFICADO CAMARA DE CIO. si

CERT. SUPERFIANANCIERA -

CERT. DE LIBERTAD si

CERT. TRADICION VEHICULO -

COPIAS TRASLADO si

COPIA ARCHIVO si

OTROS peritajes.

- suble arbor

OBSERVACIONES -

-



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Setenta y Tres Civil Municipal
de Bogotá D.C.
ENTRADA AL DESPACHO

Al despacho del señor (a) Juez, hoy 26 SEP 2016

Observaciones

Calificar

El (la) Secretario(a)

Juan



República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO SETENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D. C., Doce (12) de Octubre de dos mil dieciséis (2016).

Expediente No. 2016-0781

Cumplidas las exigencias de los artículos 82, 84 y 422 del Código General del Proceso, el Despacho dispone **librar mandamiento de pago de menor cuantía** a favor del **EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL** y en contra de **A SUAREZ NITOLA S.A.S.**, por las siguientes sumas de dinero:

Cuota	Valor
Mes de Junio de 2011	\$455.057,00
Mes de Julio de 2011	\$625.818,00
Mes de Agosto de 2011	\$625.818,00
Mes de Septiembre de 2011	\$625.818,00
Mes de Octubre de 2011	\$625.818,00
Mes de Noviembre de 2011	\$625.818,00
Mes de Diciembre de 2011	\$625.818,00
Mes de Enero de 2012	\$625.818,00
Mes de Febrero de 2012	\$625.818,00
Mes de Marzo de 2012	\$625.818,00
Mes de Abril de 2012	\$625.818,00
Mes de Mayo de 2012	\$625.818,00
Mes de Junio de 2012	\$682.728,00
Retroactivo Mes de Junio de 2012	\$56.910,00
Mes de Julio de 2012	\$682.728,00
Retroactivo Mes de Julio de 2012	\$56.910,00
Mes de Agosto de 2012	\$682.728,00
Retroactivo Mes de Agosto de 2012	\$56.910,00
Mes de Septiembre de 2012	\$682.728,00
Retroactivo Mes de Septiembre de 2012	\$56.910,00
Mes de Octubre de 2012	\$682.728,00
Retroactivo Mes de Octubre de 2012	\$56.910,00
Mes de Noviembre de 2012	\$682.728,00
Mes de Diciembre de 2012	\$682.728,00
Mes de Enero de 2013	\$682.728,00
Mes de Febrero de 2013	\$682.728,00
Mes de Marzo de 2013	\$682.728,00
Mes de Abril de 2013	\$744.058,00
Retroactivo Mes de Abril de 2013	\$55.197,00
Mes de Mayo de 2013	\$744.058,00
Retroactivo Mes de Mayo de 2013	\$55.197,00
Mes de Junio de 2013	\$744.058,00
Retroactivo Mes de Junio de 2013	\$55.197,00

Mes de Julio de 2013	\$744.058,00
Mes de Agosto de 2013	\$744.058,00
Mes de Septiembre de 2013	\$744.058,00
Mes de Octubre de 2013	\$744.058,00
Mes de Noviembre de 2013	\$744.058,00
Mes de Diciembre de 2013	\$744.058,00
Mes de Enero de 2014	\$744.058,00
Mes de Febrero de 2014	\$744.058,00
Mes de Marzo de 2014	\$797.272,00
Retroactivo Mes de Marzo de 2014	\$35.476,00
Mes de Abril de 2014	\$797.272,00
Retroactivo Mes de Abril de 2014	\$35.476,00
Mes de Mayo de 2014	\$797.272,00
Retroactivo Mes de Mayo de 2014	\$35.476,00
Mes de Junio de 2014	\$797.272,00
Mes de Julio de 2014	\$797.272,00
Mes de Agosto de 2014	\$797.272,00
Mes de Septiembre de 2014	\$797.272,00
Mes de Octubre de 2014	\$797.272,00
Mes de Noviembre de 2014	\$797.272,00
Mes de Diciembre de 2014	\$797.272,00
Mes de Enero de 2015	\$797.272,00
Mes de Febrero de 2015	\$797.272,00
Mes de Marzo de 2015	\$833.900,00
Retroactivo Mes de Marzo de 2015	\$666.200,00
Mes de Abril de 2015	\$833.900,00
Mes de Mayo de 2015	\$833.900,00
Mes de Junio de 2015	\$833.900,00
Mes de Julio de 2015	\$833.900,00
Mes de Agosto de 2015	\$833.900,00
Mes de Septiembre de 2015	\$833.900,00
Mes de Octubre de 2015	\$833.900,00
Mes de Noviembre de 2015	\$833.900,00
Mes de Diciembre de 2015	\$833.900,00
Mes de Enero de 2016	\$1.167.000,00
Mes de Febrero de 2016	\$1.167.000,00
Mes de Abril de 2016	\$1.167.000,00
Mes de Mayo de 2016	\$1.167.000,00
Mes de Junio de 2016	\$1.167.000,00
Mes de Julio de 2016	\$1.167.000,00
Mes de Agosto de 2016	\$1.167.000,00
TOTAL	\$49.649.006,00

1.- Por la suma de **\$49.649.006.00**, por concepto de las cuotas de administración que se encuentran en mora, relacionadas en el recuadro anterior, contenidas en la certificación aportada como base de la ejecución **-Fls. 5 a 7 Cd. 1-**.

2.- Por los intereses moratorios sobre de todas y cada una de las cuotas en mora indicadas en el recuadro anterior, liquidados a la tasa máxima legal permitida, desde el día siguiente del vencimiento de cada una y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

3.- Por las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración futuras, así como los demás emolumentos derivados del incumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal que se continúen causando hasta que se verifique el pago total de la obligación con sus respectivos intereses, siempre y cuando se allegue oportunamente la correspondiente certificación de la deuda, expedida por la copropiedad.

Sobre costas oportunamente se resolverá.

Notifíquese este proveído conforme lo establecen los artículos 291 y 292 del C.G.P., previniéndole a la parte demandada que cuenta con el término de cinco (05) días para pagar la obligación, o diez (10) días para ejercer su defensa.

Se requiere al extremo actor, a fin de que se sirva allegar la demanda como base de datos para el archivo del Juzgado y el traslado de la demandada conforme lo dispone el segundo inciso del artículo 89 del Código General del Proceso.

Reconócese a la abogada **SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA**, como apoderada judicial de la parte actora.

Notifíquese y cúmplase,



HENEY VELÁSQUEZ ORTÍZ
Juez
(2)

J.B.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO
No. <u>54</u> Hoy <u>13 OCT. 2016</u>
El Secretario





27

Nit. 900.406.111-8
JUZGADO 73 CIVIL MPAL

OCT 20 '16 AM 11:17

OCT 20 '16 AM 11:17

Señor

JUEZ SETENTA Y TRES (73º) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REF.: Proceso: EJECUTIVO SINGULAR No. 2016-0781
DEMANDANTE: EDIFICIO CALLE 93
DEMANDADO: A SUAREZ NITOLA

ALLEGO DEMANDA Y ANEXOS EN MENSAJE DE DATOS

SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA, mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece junto a mi firma, en calidad de apoderada judicial de la parte actora dentro del asunto de la referencia, por medio del presente escrito, y de conformidad con lo dispuesto en el auto por el cual se libró mandamiento de pago en la presente acción, allego la demanda y anexos en mensaje de datos para el archivo y traslado respectivamente.

Del señor Juez, respetuosamente;

SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA

No. 39.658.304 de Bogotá

T.P. No. 118.986 del C.S. de la J



Logística Colombiana... Confiable y Moderna
 FECHA Y HORA DE ENVÍO: 16/11/2016 7:03:00

CIUDAD ORIGEN: BOGOTÁ

REMITENTE: JUZGADO 73 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

DIRECCION: CR 10 N 14 33 PISO 16 ED HERNANDO MORALES

TELEFONO: 5700130
 EMAIL:

SOLICITANTE: SANDRA TORRES MENDIETA

SOLICITANTE: 111321



CIUDAD DESTINO: BOGOTÁ 124903960 ZONA: 0

Dice Contener 291-2016-0781 Orden. 12543

DESTINATARIO: A SUAREZ NITOLA SAS

DIRECCION: CL 93 BIS N 19 29

ATN.: SR. MANUEL ALFONSO SUAREZ NITOLA / REP LEGAL Y/O QUIEN HAGA SUS VECES

CP: 110221

FORMA DE PAGO:		VALOR DECLARADO:				
		DIMENSIONES				
PIEZAS	PESO FISICO	PESO VOL	ALTO	LARGO	ANCHO	
1		1				

ACEPTACION CLIENTE

Lea cuidadosamente las condiciones generales del contrato al reverso

DEVOLUCIÓN	GUÍA CONFIRMADA	OBSERVACIONES
<input type="radio"/> 1 <input type="radio"/> 2 <input type="radio"/> 3		

Carrera 27A No. 49A-36 Teléfono 700 62 32

Consulte su envío en www.integraenvios.com

Licencia de Mensajería Especializada del Ministerio de Comunicaciones No. 000623 del 20 de Marzo de 2013

NOTIFICACION 25



124903960

CARGO DE MANEJO:
 TARIFA: 5.800
 COMPLEMENTARIOS:
 TOTAL A PAGAR: 5.800

X *Eduar Porras*
 311

FIRMA Y CC DESTINATARIO

DÍA	MES	AÑO	HH	MM
-----	-----	-----	----	----

16/11/2016 17 6 NOV 2016



INTEGRA
Logística Colombiana... Confiable y Moderna

CARRERA 27 A N° 49A-36 TEL:7006232

Transporte Y
Servicio Logístico
NIT. 900164363-7
Licencia Ministerio
de
Comunicaciones
No. 000623

CON LO SIGUIENTE CERTIFICAMOS QUE LA
DILIGENCIA DEL **CITATORIO**
(291) FUE POSITIVA Y QUE EL NOTIFICADO SI
VIVE Y/O LABORA EN ESTE LUGAR

DATOS DEL ENVIO	Número de Guía: 124903960	Proceso: 2016 - 0781	Ciudad Origen: BOGOTA	Ciudad Destino: BOGOTA	Fecha y Hora de Envío:			
					16	11	2016	11:29:01
JUZGADO	JUZGADO 73 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA			Dirección CR 10 N 14 33 PISO 16 ED HERNANDO MORALES				
PERSONA A NOTIFICAR	Para: A SUAREZ NITOLA SAS			Dirección: CL 93 BIS N 19 29 ATN.: SR. MANUEL ALFONSO SUAREZ NITOLA / REP LEGAL Y/O QUIEN HAGA SUS VECES				
DATOS DE ENTREGA	Recibido Por: EDUAR JARAMILLO	No DE IDENTIFICACION: PLACA 311		TELEFONO: 0	Fecha y Hora de Entrega:			
					16/11/2016			
Observaciones: El día registrado en los datos de entrega 16/11/2016, el señor EDWIN GABRIEL SALGADO PERDOMO funcionario de Integra fue a la dirección registrada de la persona a notificar. Se anexa prueba de entrega Original								
Cordialmente			CERTIFICACION EXPEDIDA POR INTEGRA CADENA DE SERVICIOS S.A.S. EL			Fecha:		Hora:
						18/11/2016		11:29 am
Firma Autorizada Jairo Henao								

27



**JUZGADO SETENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTÁ D.C.**

**Carrera 10 No. 14 – 33 piso 16 Edificio Hernando Morales
BOGOTÁ, D.C.**

**CITACION PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACION
PERSONAL ART. 291 C. G. del P.**

Bogotá, D.C. Noviembre 15 de 2016

Señores
A SUAREZ NITOLA S.A.S
Atn.: Sr. MANUEL ALFONSO SUAREZ NITOLA
Representante Legal y/o quien haga sus veces
Dirección: Calle 93 Bis No. 19 - 29
Bogotá

Servicio postal autorizado

Radicación Proceso	Naturaleza del proceso	Fecha de providencia		
		DD	MM	AA
2016-0781	EJECUTIVO SINGULAR	12	10	2016

DEMANDANTE

DEMANDADOS

**EDIFICIO CALLE 93 BIS
PROPIEDAD HORIZONTAL**

A SUAREZ NITOLA S.A.S.

Sírvase comparecer a este despacho dentro de los 5 X 10 30 días siguientes a la entrega de esta comunicación, de lunes a viernes, con el fin de notificarles personalmente la providencia proferida en el indicado proceso.

**SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA
ABOGADA**

Tel: 8051714 Cel.: 3103387670



28



JUZGADO 73 CIVIL MPAL
NOV 23 '16 PM 12:00
4fls

Señor
JUEZ SETENTA Y TRES (73º) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÀ D.C.
E. S. D.

REF.: Proceso: EJECUTIVO SINGULAR No. 2016-0781
DEMANDANTE: EDIFICIO CALLE 93 BIS P.H.
DEMANDADOS: A SUAREZ NITOLA S.A.S.

ALLEGO NOTIFICACION 291

SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA, mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece junto a mi firma, en calidad de apoderada judicial de la parte actora dentro del asunto de la referencia, por medio del presente escrito, allego la certificación No. 124903960 expedida por la empresa de mensajería INTEGRÁ y respecto de la notificación prevista en el artículo 291 del C.G. del P, surtida a la demandada.

Del señor Juez, respetuosamente;

SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA
No. 39.658.304 de Bogotá
T.P. No. 118.986 del C.S. de la J



JUZGADO 73 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

ACTA DE NOTIFICACION PERSONAL

El día de hoy 27-01-2017

Debidamente autorizado por la secretaría notifiqué personalmente

a Carlos German Palacios Urrea

Identificado con la C.C. 19364503 Y.T.P. 40183

en calidad de Apederado Ddo. del auto de fecha 12-October-2016

NO

Dentro del proceso No. 2016-781

Hechas las advertencias de Ley se entrega traslado. Si No

El Notificado [Signature]

C.C. 19364503

T.P. 40183 C.S.J.

Teléfono 310 226 59 95

Correo Electrónico cpalacios@palaciosybernal.com

El notificador [Signature]

Secretario (a) [Signature]





Señor

JUEZ SETENTA Y TRES (73) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

E. S. M.

JUZGADO 73 CIVIL MP

JAN 27 17 11:39

REF: Proceso Ejecutivo de EDIFICIO CALLE 93 BIS PH contra A SUAREZ NITOLA SAS 2016-0781

ALFONSO SUÁREZ NITOLA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado como aparece al suscribir, obrando en calidad de representante legal de la sociedad A SUAREZ NITOLA SAS, con NIT 900.414.238-8, igualmente con domicilio en esta ciudad, empresa propietaria del apartamento 501 del EDIFICIO CALLE 93 BIS Propiedad Horizontal, situado en la Calle 93 Bis No. 19-29 de Bogotá, mediante el presente escrito otorgo poder especial, amplio y suficiente al Dr. CARLOS GERMÁN PALACIOS URREA, mayor de edad, identificado como la cédula de ciudadanía No. 19.364.503 de Bogotá, abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 40.183 del Consejo Superior de la Judicatura, para que asuma la defensa de los derechos que corresponden a la empresa que represento dentro del proceso ejecutivo que adelanta el EDIFICIO CALLE 93 BIS, con NIT 900.419.579-7.

Confiero al apoderado las facultades contenidas en el artículo 77 del Código General del Proceso, especialmente las de recibir, sustituir y reasumir este poder, interponer recursos y en general todas las que impliquen el ejercicio adecuado y necesario del presente mandato.

Solicito se sirva reconocerle personería al apoderado en los términos y para los efectos mencionados en el presente poder.

Atentamente,


ALFONSO SUÁREZ NITOLA
C.C. No. 17084230

13610
BIOMETRÍA

Acepto:


CARLOS GERMÁN PALACIOS URREA
C. C. No. 19/364.503 de Bogotá
T.P. No. 40.183 del Consejo Superior de la Judicatura

Notaría **30** *Notaría Treinta de Bogotá*
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

Este memorial fué presentado personalmente ante el Suscrito Notario por:

SUAREZ NITOLA MANUEL ALFONSO
Identificado con: C.C. 17084230
T.P. de Abogado No.

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


Verifique estos datos en www.notarioenlinea.com
IK6LDDUXPV5WVKZH


FIRMA

Bogotá D.C.
26/01/2017
a las
05:29:00 p.m.


ROSA MERCEDES ROMERO PINTO
NOTARIA 30 BOGOTÁ D.C.

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: NQm1FjGRX64

26 DE ENERO DE 2017 HORA: 15:39:54

R051884579

PAGINA: 1

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE Y CUENTA CON UN CODIGO DE VERIFICACION QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FACIL, RAPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

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

CERTIFICA:

NOMBRE : A SUAREZ NITOLA S.A.S.
SIGLA : A SUAREZ NITOLA S.A.S
N.I.T. : 900414238-8 ADMINISTRACION : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN
DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02066038 DEL 15 DE FEBRERO DE 2011

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :31 DE MARZO DE 2016
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2016
ACTIVO TOTAL : 10,000,000
TAMAÑO EMPRESA : MICROEMPRESA

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CL 93 BIS NO. 19 29
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.
EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : mrsc.07@hotmail.com

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: NQm1FjGRX64

26 DE ENERO DE 2017

HORA: 15:39:54

R051884579

PAGINA: 2

* * * * *

DIRECCION COMERCIAL : CL 93 BIS NO. 19 29

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL COMERCIAL : mrsc.07@hotmail.com

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 1777 DE NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2010, INSCRITA EL 15 DE FEBRERO DE 2011 BAJO EL NUMERO 01453266 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA A SUAREZ NITOLA S A S SIGLA A SUAREZ NITOLA S A S.

CERTIFICA:

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

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD PODRÁ REALIZAR CUALQUIER ACTIVIDAD LÍCITA DE NATURALEZA CIVIL O COMERCIAL Y EN ESPECIAL LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS RELACIONADOS CON EL EJERCICIO DE LAS DENOMINADAS PROFESIONES LIBERALES. DE FORMA ENUNCIATIVA DESARROLLARÁ LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: ACTIVIDADES DE DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA E INTERVENTORA DE OBRAS CIVILES Y DE INFRAESTRUCTURA. LA SOCIEDAD NO PODRÁ CONSTITUIRSE EN GARANTE PERSONAL O REAL DE OBLIGACIONES DE LOS ACCIONISTAS O DE TERCERAS PERSONAS, COMPROMETIENDO LOS HABERES SOCIALES.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

4290 (CONSTRUCCION DE OTRAS OBRAS DE INGENIERIA CIVIL)

ACTIVIDAD SECUNDARIA:

7110 (ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA E INGENIERIA Y OTRAS ACTIVIDADES CONEXAS DE CONSULTORIA TECNICA)

CERTIFICA:

CAPITAL:

** CAPITAL AUTORIZADO **

VALOR : \$220,000,000.00

NO. DE ACCIONES : 220.00

VALOR NOMINAL : \$1,000,000.00

22

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: NQm1FjGRX64

26 DE ENERO DE 2017 HORA: 15:39:54

R051884579 PAGINA: 3

* * * * *

** CAPITAL SUSCRITO **

VALOR : \$100,000,000.00
NO. DE ACCIONES : 100.00
VALOR NOMINAL : \$1,000,000.00

** CAPITAL PAGADO **

VALOR : \$100,000,000.00
NO. DE ACCIONES : 100.00
VALOR NOMINAL : \$1,000,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACIÓN LEGAL: EL REPRESENTANTE LEGAL Y SUS SUPLENTE SON MANDATARIOS CON REPRESENTACIÓN, INVESTIDOS DE FUNCIONES EJECUTIVAS Y ADMINISTRATIVAS. TIENEN A SU CARGO LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD, LA GESTIÓN COMERCIAL Y FINANCIERA, LA RESPONSABILIDAD DE LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA, LA COORDINACIÓN Y LA SUPERVISIÓN GENERAL DE LA EMPRESA.

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS **

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 1777 DE NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2010, INSCRITA EL 15 DE FEBRERO DE 2011 BAJO EL NUMERO 01453266 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

Table with 2 columns: NOMBRE, IDENTIFICACION. Rows include GERENTE SUAREZ NITOLA MANUEL ALFONSO, PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE SUAREZ CUERVO MARIA DEL ROSARIO, SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE VILLALBA YABRUDY GUILLERMO ANTONIO.

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: EL GERENTE EJERCERÁ LAS SIGUIENTES FUNCIONES: A) CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS PARA LA EJECUCIÓN DEL OBJETO SOCIAL O LAS ACTIVIDADES DIRECTAMENTE RELACIONADAS CON LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. B) COMPARECER POR ACTIVA O POR PASIVA EN LOS JUICIOS QUE SE

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: NQm1FjGRX64

26 DE ENERO DE 2017

HORA: 15:39:54

R051884579

PAGINA: 4

* * * * *

RELACIONEN CON LA COMPAÑÍA EN REPRESENTACIÓN DE ELLA O CONSTITUIR LOS APODERADOS ESPECIALES QUE AL EFECTO FUEREN PRECISOS. C) TRANSIGIR, COMPROMETER LOS NEGOCIOS SOCIALES DE CUALQUIER NATURALEZA. D) DECRETAR LA APERTURA DE SUCURSALES, ESTABLECIMIENTOS, AGENCIAS Y REPRESENTACIONES EN CUALQUIER MUNICIPIO DEL PAÍS Ó EN EL EXTRANJERO. E) CONVOCAR A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS A REUNIONES ORDINARIAS, UNA ANUAL, A MÁS TARDAR EN EL MES DE ABRIL; O A REUNIONES EXTRAORDINARIAS CUANDO LO CREYERE NECESARIO O CONVENIENTE O CUANDO SE LO SOLICITEN PERSONA O PERSONAS QUE REÚNAN LA PROPIEDAD DE POR LO MENOS LA MITAD MÁS UNA DE LAS ACCIONES DE LA COMPAÑÍA Y PRESIDIR LA REUNIÓN. CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LAS DISPOSICIONES DE LOS ESTATUTOS Y DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS. G) FIRMAR DE SU PUÑO Y LETRA LOS TÍTULOS DE ACCIONES QUE LA SOCIEDAD EXPIDA. EL SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE SÓLO TENDRÁ FACULTADES DE REPRESENTACIÓN LEGAL PARA SUSCRIBIR EN FORMA INDIVIDUAL E INDEPENDIENTE DEL PRINCIPAL, ESTADOS FINANCIEROS. DECLARACIONES TRIBUTARIAS, ADUANERAS, CAMBIARIAS O ADMINISTRATIVAS, ESCRITOS DE RESPUESTA A OFICIOS O REQUERIMIENTOS (ORDINARIOS O ESPECIALES) FORMULADOS POR LAS AUTORIDADES, U OTORGAR PODERES PARA LA DEFENSA DE LOS INTERESES ASN S.A.S. EN PROCESOS JUDICIALES O ADMINISTRATIVOS, SIEMPRE Y CUANDO NO CONLLEVEN FACULTADES DE RECIBIR, ALLANARSE, CONCILIAR O TRANSIGIR.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONSTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN. SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. (LOS SABADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DIAS HABILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTA)

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

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: NQm1FjGRX64

26 DE ENERO DE 2017 HORA: 15:39:54

R051884579

PAGINA: 5

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 27 DE MAYO DE 2016

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

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

** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION... **

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : \$ 5,200

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACION QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, EL CODIGO DE VERIFICACION PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURIDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECANICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: NQm1FjGRX64

26 DE ENERO DE 2017

HORA: 15:39:54

R051884579

PAGINA: 6

* * * * *

Constanza Peña A.



OFICINA: Logística Colombiana BOGOTÁ fiable y Moderna

FECHA Y HORA DE ENVIO: 24/01/2017 7:31:01

CIUDAD ORIGEN: BOGOTA

REMITENTE: JUZGADO 73 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

DIRECCION: CR 10 N 14 33 PISO 16 ED HERNANDO MORALES MOLINA

TELEFONO: 5700130
EMAIL:

SOLICITANTE: SANDRA TORRES MENDIETA

SOLICITANTE: 111321

ACEPTACION CLIENTE

Lea cuidadosamente las condiciones generales del contrato al reverso

DEVOLUCIÓN			GUÍA CONFIRMADA		OBSERVACIONES
1	2	3	Edo or Paramillo		311

Carrera 27A No. 49A-36 Teléfono 700 62 32

Consulte su envío en www.integraenvios.com



124913581

CIUDAD DESTINO: BOGOTA

ZONA: 0

Dice Contener 292-2016-0781

Orden. 13124

DESTINATARIO: A SUAREZ NITOLA.SAS

DIRECCION: CL 93 BIS N 19 29

CP: 110221

FORMA DE PAGO:		VALOR DECLARADO:		DIMENSIONES		
PIEZAS	PESO FISICO	PESO VOL	ALTO	LARGO	ANCHO	
1		1				

24 ENE 2017

Licencia de Mensajería Especializada del Ministerio de Comunicaciones No. 000623 del 20 de Marzo de 2013

NOTIFICACION



124913581

CARGO DE MANEJO:

TARIFA: 5.800

COMPLEMENTARIOS:

TOTAL A PAGAR: 5.800

X

FIRMA Y CC DESTINATARIO

DÍA	MES	AÑO	HH	MM
-----	-----	-----	----	----

PUNTO DE ENTREGA

 INTEGRA Logística Colombiana... Confiable y Moderna CARRERA 27 A N° 49A-36 TEL:7006232		Transporte Y Servicio Logístico NIT. 900164363-7 Licencia Ministerio de Comunicaciones No. 000623	CON LO SIGUIENTE CERTIFICAMOS QUE LA DILIGENCIA DEL AVISO (292) FUE POSITIVA Y QUE EL NOTIFICADO SI VIVE Y/O LABORA EN ESTE LUGAR						
DATOS DEL ENVIO	Número de Guía:	Proceso:	Ciudad Origen:	Ciudad Destino:	Fecha y Hora de Envio:				
	124913581				2016 - 0781	BOGOTA	BOGOTA	24	01
JUZGADO	JUZGADO 73 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA			Dirección					
				CR 10 N 14 33 PISO 16 ED HERNANDO MORALES MOLINA					
PERSONA A NOTIFICAR	Para:			Dirección:					
	A SUAREZ NITOLA SAS			CL 93 BIS N 19 29					
DATOS DE ENTREGA	Recibido Por:		No DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:	Fecha y Hora de Entrega:				
	EDUAR JARAMILLO		PLACA 311	0	24/01/2017				
Observaciones: El día 24/01/2017 registrado en los datos de entrega El señor BRAYAN ALEJANDRO ORTIZ funcionario de Integra Cadena de Servicios S.A.S. fue a la direccion registrada de la persona a notificar. Se anexa prueba de entrega original, copia de la demanda y mandamiento de pago									
Cordialmente  INTEGRA Logística Colombiana... Confiable y Moderna NIT. 900164363-7			CERTIFICACION EXPEDIDA POR INTEGRA CADENA DE SERVICIOS S.A.S. EL				Fecha:	Hora:	
Firma Autorizada Jairo Henao							26/01/2017	8:22 am	

25-Enero

Si

Not
X a



36

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SETENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Carrera 10 No. 14 - 33 Piso 16 Edf. Hernando Morales Molina

NOTIFICACION POR AVISO ARTICULO 292 C.G del P.

Señor (a)
Nombre: A SUAREZ NITOLA S.A.S.
Dirección: Calle 93 Bis No. 19-29

Fecha aviso
23 /01 /2017

Ciudad Bogotá

No. De radicación del proceso:
2016-0781

Naturaleza del Proceso
EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTES	DEMANDADO
<u>EDIFICIO CALLE 93 BIS PROPIEDAD HORIZONTAL</u>	<u>A SUAREZ NITOLA S.A.S.</u>

Por medio de este aviso le notifico el auto de fecha 12 de Octubre de 2016, donde se profirió el auto que libra mandamiento de pago y su corrección y dispuso del traslado de los demandados por el término de 10 días a partir de su notificación.

Se le advierte que esta notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la fecha de entrega de este aviso.

SI ESTA NOTIFICACION COMPRENDE ENTREGA DE COPIAS DE DOCUMENTOS, Usted dispone de tres (3) días para retirarlas de la Secretaria de este juzgado, vencidos los cuales comenzara a correr el respectivo término de traslado. Dentro de este último podrá manifestar lo que considere pertinente en defensa de sus intereses.

PARA NOTIFICAR: **AUTO QUE LIBRA MANDAMIENTO**

Anexo: Copia informal del auto que libra mandamiento de pago

Parte interesada

SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA

Abogada

Cel.: 3103387670



República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO SETENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D. C., Doce (12) de Octubre de dos mil dieciséis (2016).

Expediente No. 2016-0781

Cumplidas las exigencias de los artículos 82, 84 y 422 del Código General del Proceso, el Despacho dispone **librar mandamiento de pago de menor cuantía** a favor del **EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL** y en contra de **A SUAREZ NITOLA S.A.S.**, por las siguientes sumas de dinero:

Cuota	Valor
Mes de Junio de 2011	\$455.057,00
Mes de Julio de 2011	\$625.818,00
Mes de Agosto de 2011	\$625.818,00
Mes de Septiembre de 2011	\$625.818,00
Mes de Octubre de 2011	\$625.818,00
Mes de Noviembre de 2011	\$625.818,00
Mes de Diciembre de 2011	\$625.818,00
Mes de Enero de 2012	\$625.818,00
Mes de Febrero de 2012	\$625.818,00
Mes de Marzo de 2012	\$625.818,00
Mes de Abril de 2012	\$625.818,00
Mes de Mayo de 2012	\$625.818,00
Mes de Junio de 2012	\$682.728,00
Retroactivo Mes de Junio de 2012	\$56.910,00
Mes de Julio de 2012	\$682.728,00
Retroactivo Mes de Julio de 2012	\$56.910,00
Mes de Agosto de 2012	\$682.728,00
Retroactivo Mes de Agosto de 2012	\$56.910,00
Mes de Septiembre de 2012	\$682.728,00
Retroactivo Mes de Septiembre de 2012	\$56.910,00
Mes de Octubre de 2012	\$682.728,00
Retroactivo Mes de Octubre de 2012	\$56.910,00
Mes de Noviembre de 2012	\$682.728,00
Mes de Diciembre de 2012	\$682.728,00
Mes de Enero de 2013	\$682.728,00
Mes de Febrero de 2013	\$682.728,00
Mes de Marzo de 2013	\$682.728,00
Mes de Abril de 2013	\$744.058,00
Retroactivo Mes de Abril de 2013	\$55.197,00
Mes de Mayo de 2013	\$744.058,00
Retroactivo Mes de Mayo de 2013	\$55.197,00
Mes de Junio de 2013	\$744.058,00
Retroactivo Mes de Junio de 2013	\$55.197,00

INTEGRA
INTEGRACION CONTABLE Y ADMINISTRATIVA
 NIT 900 157 363 7

23 ENE 2017

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



Mes de Julio de 2013	\$744.058,00
Mes de Agosto de 2013	\$744.058,00
Mes de Septiembre de 2013	\$744.058,00
Mes de Octubre de 2013	\$744.058,00
Mes de Noviembre de 2013	\$744.058,00
Mes de Diciembre de 2013	\$744.058,00
Mes de Enero de 2014	\$744.058,00
Mes de Febrero de 2014	\$797.272,00
Mes de Marzo de 2014	\$35.476,00
Retroactivo Mes de Marzo de 2014	\$797.272,00
Mes de Abril de 2014	\$35.476,00
Retroactivo Mes de Abril de 2014	\$797.272,00
Mes de Mayo de 2014	\$35.476,00
Retroactivo Mes de Mayo de 2014	\$797.272,00
Mes de Junio de 2014	\$797.272,00
Mes de Julio de 2014	\$797.272,00
Mes de Agosto de 2014	\$797.272,00
Mes de Septiembre de 2014	\$797.272,00
Mes de Octubre de 2014	\$797.272,00
Mes de Noviembre de 2014	\$797.272,00
Mes de Diciembre de 2014	\$797.272,00
Mes de Enero de 2015	\$797.272,00
Mes de Febrero de 2015	\$797.272,00
Mes de Marzo de 2015	\$833.900,00
Retroactivo Mes de Marzo de 2015	\$666.200,00
Mes de Abril de 2015	\$833.900,00
Mes de Mayo de 2015	\$833.900,00
Mes de Junio de 2015	\$833.900,00
Mes de Julio de 2015	\$833.900,00
Mes de Agosto de 2015	\$833.900,00
Mes de Septiembre de 2015	\$833.900,00
Mes de Octubre de 2015	\$833.900,00
Mes de Noviembre de 2015	\$833.900,00
Mes de Diciembre de 2015	\$833.900,00
Mes de Enero de 2016	\$1.167.000,00
Mes de Febrero de 2016	\$1.167.000,00
Mes de Abril de 2016	\$1.167.000,00
Mes de Mayo de 2016	\$1.167.000,00
Mes de Junio de 2016	\$1.167.000,00
Mes de Julio de 2016	\$1.167.000,00
Mes de Agosto de 2016	\$1.167.000,00
TOTAL	\$49.649.006,00

1.- Por la suma de **\$49.649.006.00**, por concepto de las cuotas de administración que se encuentran en mora, relacionadas en el recuadro anterior, contenidas en la certificación aportada como base de la ejecución **-Fls. 5 a 7 Cd. 1-**.

2.- Por los intereses moratorios sobre de todas y cada una de las cuotas en mora indicadas en el recuadro anterior, liquidados a la tasa máxima legal permitida, desde el día siguiente del vencimiento de cada cuota hasta que se verifique el pago total de la obligación.

INTEGRA
 Español - Español - Inglés - Portugués
 NIT 900.154.363.7
23 ENE 2017
 COPIA COTEJADA CON
 EL ORIGINAL

3.- Por las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración futuras, así como los demás emolumentos derivados del incumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal que se continúen causando hasta que se verifique el pago total de la obligación con sus respectivos intereses, siempre y cuando se allegue oportunamente la correspondiente certificación de la deuda, expedida por la copropiedad.

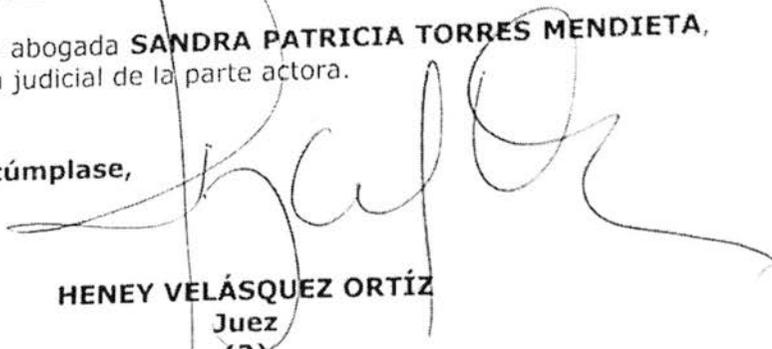
Sobre costas oportunamente se resolverá.

Notifíquese este proveído conforme lo establecen los artículos 291 y 292 del C.G.P., previniéndole a la parte demandada que cuenta con el término de cinco (05) días para pagar la obligación, o diez (10) días para ejercer su defensa.

Se requiere al extremo actor, a fin de que se sirva allegar la demanda como base de datos para el archivo del Juzgado y el traslado de la demandada conforme lo dispone el segundo inciso del artículo 89 del Código General del Proceso.

Reconócese a la abogada **SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA**, como apoderada judicial de la parte actora.

Notifíquese y cúmplase,



HENEY VELÁSQUEZ ORTÍZ
Juez
(2)

J.B

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO	
No. <u>57</u>	Hoy <u>13 OCT 2016</u>
El Secretario	

INTEGRA
INTEGRA
 NIT 900 104 353

23 ENE 2017

COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



JAN 31 '17 PM 2:48

JUZGADO 73 CIVIL MPAL

Señor
JUEZ SESENTA Y TRES (63^o.) CIVIL MUNICIPA DE BOGOTÁ
E. S. D.

REF: Proceso : EJECUTIVO SINGULAR 2016-0781
Demandante: EDIFICIO CALLE 93 BIS PROPIEDAD HORIZONTAL
Demandados: A SUAREZ NITOLA S.A.S

ALLEGO NOT 292

SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA, identificada como aparece junto a mi firma, en mi calidad de apoderada judicial de la parte actora dentro del asunto de la referencia, por medio del presente escrito allego la certificación número 124913581, respecto de la notificación prevista en el art. 292 del C. G. del P., surtida al demandado y expedida por la empresa de mensajería Integra, así como los respectivo cotejo.

Del Señor Juez, Respetuosamente;

SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA
C.C. 39.658.304 de Bogotá, D.C.
T.P. No. 118.986 del C.S. de la J.

JUZGADO 73 CIVIL MPAL
 FEB 1 '17 AM 11:45

Señor
JUEZ SETENTA Y TRES (73) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
E. S. M.

REF: Proceso Ejecutivo de EDIFICIO CALLE 93 BIS PH contra A SUAREZ NITOLA SAS 2016-0781

CARLOS GERMÁN PALACIOS URREA, mayor de edad, identificado como la cédula de ciudadanía No. 19.364.503 de Bogotá, abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 40.183 del Consejo Superior de la Judicatura, en cumplimiento del poder que me otorgó el Arq. **ALFONSO SUÁREZ NITOLA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado como aparece al suscribir; poder que me otorgó en calidad de representante legal de la sociedad **A SUAREZ NITOLA SAS**, con NIT 900.414.238-8, igualmente con domicilio en esta ciudad, empresa propietaria del apartamento 501 del EDIFICIO CALLE 93 BIS Propiedad Horizontal, situado en la Calle 93 Bis No. 19-29 de Bogotá, mediante el presente escrito y dentro del término legal interpongo **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del mandamiento de pago proferido por su Despacho en virtud de los siguientes **HECHOS y ARGUMENTOS JURÍDICOS**:

1. El documento que adjunta la parte demandante como título de recaudo y que denomina "certificación de la deuda", carece de las calidades legales exigidas por el artículo 422 de la Ley 1564 de 2012, toda vez que los valores mensuales allí contenidos **NO** corresponden a registros reales derivados de la contabilidad que sean soporte del supuesto inicio de la mora alegada por la demandante y que afirma inició desde el mes de junio de dos mil once (2011) hasta la fecha de presentación de la demanda.
2. Han existido durante ese lapso **diferentes valores de deuda** que refiere la administración en documentos de cobro enviados a la sociedad propietaria del apartamento 501, los cuales difieren sustancialmente con los expresados en la "certificación de deuda". Tales documentos los relaciono a continuación:

Carta de la administración dirigida a la sociedad propietaria del apartamento 501 con copia de los recibos de cobro de las cuotas de administración correspondientes a los siguientes meses y valores:

Mes	Capital más intereses de mora acumulados y capitalizados	Cuota mes más nuevos intereses acumulados	Valores diferentes al de Certificación de Deuda
Enero 2016	\$57.306.367	\$1.776.000	\$59.082.867
Diciembre 2015	\$57.659.537	\$1.809.000	\$59.468.537
Octubre 2015	\$51.489.537	\$1.780.400	\$53.269.937
Septiembre 2015	\$49.729.537	\$1.760.000	\$51.489.537
Agosto 2015	\$47.990.037	\$1.739.500	\$49.729.537
Junio 2015	\$44.572.237	\$1.698.700	\$46.270.937

Calle 100 No. 19 – 61 Of. 201 y 202 Edificio Centro Empresarial CIEN en Bogotá DC, Colombia
 Tel. (57 1) 5206038; (57) 310 226 5995; cpalacios@palaciosybernal.com

www.palaciosybernal.com



Abril 2015	\$40.455.837	\$1.638.200	\$42.094.037
Marzo 2015	\$39.584.381	\$1.671.456	\$41.255.837
Febrero 2015	\$42.685.609	\$1.698.772	\$44.384.381
Enero 2015	\$41.006.337	\$1.679.272	\$42.60560

3. Nótese que ninguno de los valores contenidos en los recibos expedidos por la administración y que están transcritos en el cuadro anterior, coinciden con los valores que para cada mes relaciona la “certificación de deuda” aportada a este proceso como título ejecutivo.
4. Así mismo, la administración a través de su contadora, envió informe de “NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS A DICIEMBRE DE 2013”, en donde menciona como valor de la deuda a cargo del apartamento 501, con corte a 31 de diciembre de 2013, un supuesto capital insoluto de \$22.438.651 e intereses de mora por valor de \$4.816.240; valores muy diferentes a los reportados para la misma fecha por la misma administración en el “certificado de deuda” aportado como título de ejecución.
5. La misma administradora del Edificio ejecutante CONFESÓ bajo juramento ante el Juzgado Veintidós (22) Civil Municipal de Descongestión, en interrogatorio de parte rendido dentro del proceso ejecutivo de la misma copropiedad en contra de la misma sociedad demandada, dentro del ejecutivo de cuotas de administración radicado bajo el número 2013-00039, que la sociedad demandada A. SUÁREZ NITOLA S.A.S. a través de su representante legal, había realizados quince (15) abonos sucesivos durante los meses de abril de 2013 a junio de 2014 **por el valor de cada cuota mensual**. Folio 158 del cuaderno principal.
6. En la “certificación de deuda” aportada por la demandante como título ejecutivo en este proceso, NO aparecen los quince (15) abonos CONFESADOS por la administradora en el mencionado proceso ejecutivo.
7. Igualmente, en el mismo proceso y dentro de la misma diligencia de interrogatorio de parte la administradora CONFIESA que una vez aplicados los quince (15) pagos mensuales y sucesivos que realizó por el valor de cada cuota la sociedad demandada A.SUÁREZ NITOLA S.A.S., quedó un saldo con corte al treinta y uno (31) de marzo de dos mil catorce (2014), - año que por error la administradora menciona como dos mil trece (2013); error que se hace fácilmente advertido en razón que la pregunta se refiere al corte del 31 de diciembre de 2013; por valor de \$18.549.993 por cuotas de administración y \$5.095.974 por concepto de intereses de mora.
8. Nuevamente se debe advertir que para esa fecha de corte, 31 de diciembre de 2014, la “certificación de deuda” aportada en este proceso como título ejecutivo, contiene un



valor muy diferente; valores verificables con la simple revisión de las respectivas cifras por la misma administración y que obran ambas en este expediente.

9. Es importante advertir, que respecto de una misma fecha de corte, **31 de diciembre de 2013**, la misma administración ha expresado saldos de deuda del mismo apartamento 501 con TRES (3) valores diferentes: a) En las NOTAS a los estados financieros menciona que el saldo de capital es de \$22.438.651 e intereses de mora por valor de \$4.816.240; b) En el interrogatorio de parte menciona que el saldo de capital es de \$18.549.993 e intereses de mora por valor de \$5.095.974, después de “aplicados” los quince (15) abonos realizados por la entidad demandada; c) En la “certificación de deuda” que presenta en este proceso como título ejecutivo, se refiere para esa fecha de corte a un saldo de capital de \$21.312.998 y no reporta intereses de mora.
10. La misma administradora y representante legal de la copropiedad aquí demandante, en el antedicho proceso ejecutivo CONFIESA que no puede explicar las diferencias evidentes que ya en ese proceso se presentaban, CONFESANDO adicionalmente que no puede asegurar que los documentos presentados al proceso sean los mismos que registrar la “contabilidad” del Edificio demandante en aquella oportunidad.
11. Adicionalmente, la misma administradora remite por correo certificado al suscrito apoderado de la entidad aquí demandada, comunicación en cuyo punto número (5) RECONOCE haber recibido de la entidad aquí demandada tres (3) consignaciones efectuadas en el mes de enero de dos mil quince (2015) por valor de ochocientos mil pesos (\$800.000) cada una, para un total de dos millones cuatrocientos mil pesos (\$2.400.000); suma que NO aparece reportada como abono en la “certificación de deuda” aportada como título ejecutivo en este proceso. Ver en dicha “certificación” el corte a 31 de enero de 2015.
12. Es importante mencionar que dicho proceso culminó con sentencia absolutoria a favor de la sociedad demandada A. SUÁREZ NITOLA S.A.S., por NO reunir el documento aportado como título ejecutivo, las calidades que exige el artículo 48 de la ley 675 de 2001 para constituir verdadera certificación de deuda.
13. También es oportuno mencionar, que la misma administración aquí demandante, en el proceso que inició en contra de los propietarios de los apartamentos 402 y 502 del mismo Edificio Calle 93 Bis PH, culminó con sentencia a favor del propietario de ambos apartamentos, señor JORGE ALBERTO CONTRERAS CARRILLO, la cual fue proferida por el Juzgado Once (11) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá DC, el cual fue transformado transitoriamente como Juzgado Once (11) Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, según Acuerdo PSAA16-10506 y PSAA16-10512; sentencia que se produjo en tal sentido en virtud a que igualmente se declaró la **INEXISTENCIA DE TÍTULO EJECUTIVO**.



Con base en la anterior relación de **HECHOS y ARGUMENTOS** que demuestran la **inexistencia de soporte y claridad en cada una de las cifras contenidas en la "certificación de deuda"** aportada por la copropiedad demandante como título base de recaudo, elevo a Usted las siguientes

PETICIONES:

Primera: REVOCAR el mandamiento de pago que acogió la "certificación de deuda", en virtud que las cifras allí contenidas no prestan credibilidad ante las diferencias inexplicadas que la misma administración reconoce respecto de la misma obligación ejecutada en anterior proceso judicial, en donde además CONFIESA bajo juramento que no puede certificar la identidad entre lo cobrado y la contabilidad de la copropiedad; y acepta haber recibido quince (15) pagos comprendidos entre el mes abril de 2013 y el mes de junio de 2014, los cuales NO reporta en esta "certificación de deuda"; así como tampoco reporta los tres (3) pagos realizados por la sociedad demandada en el mes de enero de 2015.

Segunda: ORDENAR LA CANCELACIÓN DE LAS MEDIDAS CAUTELARES decretadas y practicadas en este proceso en contra de la parte demandada que represento. Para tal fin, solicito se sirva oficiar a la Oficina de Registro respectiva, para lo de ley.

Tercera: CONDENAR a la parte demandante Edificio Calle 93 Bis PH, al pago de las costas y perjuicios que haya causado a la parte demandada con la instauración y trámite de este proceso.

PRUEBAS

Solicito se sirva tener como prueba de los **HECHOS y ARGUMENTOS** que soportan las **PRETENSIONES** aquí elevadas, con base en el siguiente acervo:

1. **DOCUMENTALES.** Solicito se sirva tener como prueba la siguiente documental:
 - ✓ Carta y recibos de administración relacionados en el Hecho números dos (2) de este recurso. En total once (11) documentos.
 - ✓ Dos (2) folios que contienen las "NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS A DICIEMBRE DE 2013", suscrita por la contadora pública de la administración del Edificio calle 93 Bis PH, señora ÁNGELA EDITH BERNATE T. con matrícula TP. 108530-T; documento aportado como prueba del Hecho cuatro (4) del presente escrito.
 - ✓ Carta de fecha ocho (8) de abril de dos mil quince (2015), remitida por la administradora al suscrito apoderado de la sociedad demandada propietaria del apartamento 501, en cuyo punto cinco (5) reconoce haber recibido tres (3) pagos por



valor de \$800.000 cada uno, en enero del año 2015. Prueba Hecho número once (11) de este escrito.

- ✓ Guía de correo certificado No. 016004458175 del ocho (8) de abril de dos mil quince (2015), expedido por la empresa ENVÍA, probando la remisión de la carta mencionada en el punto anterior, con destino al suscrito apoderado de la parte demandada en este proceso.
- ✓ Carta de fecha veinte (20) de marzo de dos mil quince (2015) suscrita por la administradora del Edificio demandante, dirigida a la sociedad demandada, confirmando el recibo del pago mencionado en el HECHO número once (11) de esta impugnación.

2. PRUEBAS TRASLADADAS. Igualmente, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 174 del Código General del Proceso, solicito se sirva tener como prueba las siguientes piezas procesales correspondientes a CONFESIONES y fallo ya proferidos en contra de la entidad aquí demandante por INEXISTENCIA DE TÍTULO.

- ✓ Copia del interrogatorio de parte (Folios 156 al 158), rendido bajo juramento por la administradora del Edificio aquí ejecutante, quien CONFESÓ ante el Juzgado Veintidós (22) Civil Municipal de Descongestión, dentro del proceso ejecutivo por cuotas de administración de la misma copropiedad en contra de la misma sociedad demandada, proceso radicado bajo el número 2013-00039. Prueba los Hechos números cinco (5), siete (7), ocho (8), nueve (9), diez (10) de este escrito.
- ✓ Copia de la sentencia que profirió el Juzgado Veintidós (22) Civil Municipal de Descongestión de Bogotá DC, dentro del proceso ejecutivo 2013-00039, que absolvió a la parte también aquí demandada por INEXISTENCIA del título ejecutivo, en relación con la "certificación de deuda" que la copropiedad adjuntó en ese proceso. Folios 245 a 251 del mencionado expediente. Prueba el Hecho doce (12) de este escrito.
- ✓ Copia de la sentencia que profirió el Juzgado Once (11) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá DC, el cual fue transformado transitoriamente como Juzgado Once (11) Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, según Acuerdo PSAA16-10506 y PSAA16-10512; sentencia que igualmente se declaró la **INEXISTENCIA DE TÍTULO EJECUTIVO** absolviendo al propietario de los apartamentos 402 y 502 del mismo Edificio calle 93 Bis PH; proceso radicado bajo el número 2010-1432. Prueba el Hecho número trece (13) de esta impugnación.

Atentamente,

CARLOS GERMÁN PALACIOS URREA

C. C. No. 19.364.503 de Bogotá

T.P. No. 40.183 del Consejo Superior de la Judicatura

Calle 100 No. 19 – 61 Of. 201 y 202 Edificio Centro Empresarial CIEN en Bogotá DC, Colombia

Tel. (57 1) 5206038; (57) 310 226 5995; cpalacios@palaciosybernal.com

www.palaciosybernal.com

EDIFICIO CALLE 93 BIS P.H
CALLE 93 Bis No. 19-29
Edificiocalle93bis@gmail.com

Bogotá, Febrero 22 de 2016

Señor
ALFONSO SUAREZ
SUAREZ NITOLA SAS
Propietario Apartamento 501
Calle 93 Bis No. 19-29 Apto. 501
Ciudad

Asunto. Invitación a reunión

Respetados señores:

Atendiendo su solicitud reciente, adjuntamos a la presente los siguientes documentos:

- 1. Carpeta con información y soportes para la próxima asamblea
- 2. Estado de cuenta a la fecha del Apto. 501
- 3. Copia de las cuentas de cobro generadas por el sistema en el año 2015.

Cordialmente,

CECILIA RIAÑO M.
Administradora

Quedamos atentos a su amable respuesta.

Cordialmente,


ANA CECILIA RIAÑO M.
Administradora

Nota: Por exc q no
aparecen no se generaron
x resic
pero aparecen
NO se envió x mail
Estado de cuenta
NOV - JUL - 2014 - 2015.


EDIFICIO CALLE 93 BIS

900.419.579-7
CL 93 BIS 19 29
3350174

47

Mes Enero de 2016

Cuenta de Cobro

Fecha 01/01/16

No. 356

Nombre: SUAREZ MA.DEL ROSARIO /

Código: 501

Dirección: CL 93BIS 19 29

Coficiente: 0.000000

Concepto	Saldo Dic / 15	Cuotas Ene / 16	Nuevo Saldo
Administracion	38,471,952	833,900	39,305,852
Intereses De Mora	15,565,931	942,600	16,508,531
Extraordinaria	3,088,800	0	3,088,800
Retroactivo Admon	179,684	0	179,684
Total Mes Sin Descuento ...	57,306,367	1,776,500	59,082,867

Con Descuento 10.0% hasta Ene/10/16 (\$ 83,400) 58,999,467

CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA No. 602-949850-02

ENVIAR COPIA DE LA CONSIGNACIÓN AL CORREO edificiocalle93bis@gmail.com O DEJAR COPIA EN
PORTERIA DEL EDIFICIO ADMINISTRADOR

EDIFICIO CALLE 93 BIS

900.419.579-7

CL 93 BIS 19 29

3350174

SB

Mes Diciembre de 2015

Fecha 12/01/15

Cuenta de Cobro

No. 346

Nombre: SUAREZ MA.DEL ROSARIO /

Código: 501

Dirección: CL 93BIS 19 29

Coficiente: 0.000000

Concepto	Saldo Nov / 15	Cuotas Dic / 15.	Nuevo Saldo
Administracion	39,800,222	833,900	40,634,122
Intereses De Mora	14,590,831	975,100	15,565,931
Extraordinaria	3,088,800	0	3,088,800
Retroactivo Admon	179,684	0	179,684
Total Mes Sin Descuento ...	57,659,537	1,809,000	59,468,537

Con Descuento 10.0% hasta Dic/10/15 (\$ 83,400) 59,385,137

CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA No. 602-949850-02

ENVIAR COPIA DE LA CONSIGNACIÓN AL CORREO edificiocalle93bis@gmail.com O DEJAR COPIA EN PORTERIA DEL EDIFICIO ADMINISTRADOR

EDIFICIO CALLE 93 BIS

900.419.579-7

CL 93 BIS 19 29

3350174

49

Mes Octubre de 2015

Cuenta de Cobro

Fecha 10/01/15

No. 316

Nombre: SUAREZ MA.DEL ROSARIO /

Código: 501

Dirección: CL 93BIS 19 29

Coeficiente: 0.000000

Concepto	Saldo Sep / 15	Cuotas Oct / 15	Nuevo Saldo
Administracion	38,632,422	833,900	39,466,322
Intereses De Mora	12,677,431	946,500	13,623,931
Retroactivo Admon	179,684	0	179,684
Total Mes Sin Descuento ...	51,489,537	1,780,400	53,269,937

Con Descuento 10.0% hasta Oct/10/15 (\$ 83,400)

53,186,537

CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA No. 602-949850-02

ENVIAR COPIA DE LA CONSIGNACIÓN AL CORREO edificiocalle93bis@gmail.com O DEJAR COPIA EN PORTERIA DEL EDIFICIO ADMINISTRADOR

EDIFICIO CALLE 93 BIS

900.419.579-7
CL 93 BIS 19 29
3350174

50

Mes Septiembre de 2015
Fecha 09/01/15

Cuenta de Cobro
No. 306

Nombre: SUAREZ MA.DEL ROSARIO /
Dirección: CL 93BIS 19 29

Código: 501
Coeficiente: 0.000000

Concepto	Saldo Ago / 15	Cuotas Sep / 15	Nuevo Saldo
Administracion	37,798,522	833,900	38,632,422
Intereses De Mora	11,751,331	926,100	12,677,431
Retroactivo Admon	179,684	0	179,684
Total Mes Sin Descuento ...	49,729,537	1,760,000	51,489,537

Con Descuento 10.0% hasta Sep/10/15 (\$ 83,400) 51,406,137

CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA No. 602-949850-02

ENVIAR COPIA DE LA CONSIGNACIÓN AL CORREO edificiocalle93bis@gmail.com O DEJAR COPIA EN
PORTERIA DEL EDIFICIO ADMINISTRADOR

EDIFICIO CALLE 93 BIS

900.419.579-7

CL 93 BIS 19 29

3350174

51

Mes Agosto de 2015

Cuenta de Cobro

Fecha 08/01/15

No. 296

Nombre: SUAREZ MA.DEL ROSARIO /

Código: 501

Dirección: CL 93BIS 19 29

Coeficiente: 0.000000

Concepto	Saldo Jul / 15	Cuotas Ago / 15	Nuevo Saldo
Administracion	36,964,622	833,900	37,798,522
Intereses De Mora	10,845,731	905,600	11,751,331
Retroactivo Admon	179,684	0	179,684
Total Mes Sin Descuento ...	47,990,037	1,739,500	49,729,537

Con Descuento 10.0% hasta Ago/10/15 (\$ 83,400) 49,646,137

CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA No. 602-949850-02

ENVIAR COPIA DE LA CONSIGNACIÓN AL CORREO edificio93bis@gmail.com O DEJAR COPIA EN PORTERIA DEL EDIFICIO ADMINISTRADOR

EDIFICIO CALLE 93 BIS

900.419.579-7
CL 93 BIS 19 29
3350174

52

Mes Junio de 2015

Cuenta de Cobro

Fecha 06/01/15

No. 276

Nombre: SUAREZ MA.DEL ROSARIO /

Código: 501

Dirección: CL 93BIS 19 29

Coeficiente: 0.000000

Concepto	Saldo May / 15	Cuotas Jun / 15	Nuevo Saldo
Administracion	35,296,822	833,900	36,130,722
Intereses De Mora	9,095,731	364,800	9,960,531
Retroactivo Admon	179,684	0	179,684
Total Mes Sin Descuento ...	44,572,237	1,698,700	46,270,937

Con Descuento 10.0% hasta Jun/10/15 (\$ 83,400) 46,187,537

CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA No. 602-949850-02

ENVIAR COPIA DE LA CONSIGNACIÓN AL CORREO edificiocalle93bis@gmail.com ADMINISTRADOR
O DEJAR COPIA EN PORTERIA DEL EDIFICIO

EL PAGO DE RETROACTIVO: 50% MARZO Y 50% ABRIL

EDIFICIO CALLE 93 BIS

900.419,579-7

CL 93 BIS 19 29

3350174

53

Mes Abril de 2015

Cuenta de Cobro

Fecha 04/01/15

No. 256

Nombre: SUAREZ MA.DEL ROSARIO /

Código: 501

Dirección: CL 93BIS 19 29

Coficiente: 0.000000

Concepto	Saldo Mar / 15	Cuotas Abr / 15	Nuevo Saldo
Administracion	32,829,022	833,900	33,662,922
Intereses De Mora	7,447,131	804,300	8,251,431
Retroactivo Admon	179,684	0	179,684
Total Mes	40,455,837	1,638,200	42,094,037

Con Descuento 10.0% hasta Abr/10/15 (\$ 83,400) 42,010,637

CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA No. 602-949850-02

ENVIAR COPIA DE LA CONSIGNACIÓN AL CORREO edificiocalle93bis@gmail.com ADMINISTRADOR
O DEJAR COPIA EN PORTERIA DEL EDIFICIO

EL PAGO DE RETROACITVO: 50% MARZO Y 50% ABRIL

EDIFICIO CALLE 93 BIS

900.419.579-7
CL 93 BIS 19 29
3350174

54

Mes Marzo de 2015
Fecha 03/01/15

Cuenta de Cobro
No. 246

Nombre: SUAREZ MA.DEL ROSARIO /
Dirección: CL 93BIS 19 29

Código: 501
Coeficiente: 0.000000

Concepto	Saldo Feb / 15	Cuotas Mar / 15	Nuevo Saldo
Administracion	32,795,122	833,900	33,629,022
Intereses De Mora	6,682,831	764,300	7,447,131
Retroactivo Admon	106,428	73,256	179,684
Total Mes	39,584,381	1,671,456	41,255,837

Con Descuento 10.0% hasta Mar/10/15 (\$ 83,400) 41,172,437

CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA No. 602-949850-02

ENVIAR COPIA DE LA CONSIGNACIÓN AL CORREO edificiocalle93bis@gmail.com ADMINISTRADOR
O DEJAR COPIA EN PORTERIA DEL EDIFICIO

EL PAGO DE RETROACITVO: 50% MARZO Y 50% ABRIL

EDIFICIO CALLE 93 BIS

900.419.579-7
CL 93 BIS 19 29
3350174

55

Mes Febrero de 2015

Cuenta de Cobro

Fecha 02/01/15

No. 236

Nombre: SUAREZ MA.DEL ROSARIO /

Código: 501

Dirección: CL 93BIS 19 29

Coficiente: 0.000000

Concepto	Saldo Ene / 15	Cuotas Feb / 15	Nuevo Saldo
Administracion	36,797,850	797,272	37,595,122
Intereses De Mora	5,781,331	901,500	6,682,831
Retroactivo No.3	106,428	0	106,428
Total Mes	42,685,609	1,698,772	44,384,381

Con Descuento 10.0% hasta Feb/10/15 (\$ 79,727) 44,304,654

CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA No. 602-949850-02

ENVIAR COPIA DE LA CONSIGNACIÓN AL CORREO edificiocalle93bis@gmail.com O DEJAR COPIA EN
PORTERIA DEL EDIFICIO ADMINISTRADOR

EDIFICIO CALLE 93 BIS

900.419.579-7
CL 93 BIS 19 29
3350174

56

Mes Enero de 2015
Fecha 01/01/15

Cuenta de Cobro
No. 226

Nombre: SUAREZ MA.DEL ROSARIO /
Dirección: CL 93BIS 19 29

Código: 501
Coeficiente: 0.000000

Concepto	Saldo Dic / 14	Cuotas Ene / 15	Nuevo Saldo
Administracion	36,000,578	797,272	36,797,850
Intereses De Mora	4,899,331	882,000	5,781,331
Retroactivo No.3	106,428	0	106,428
Total Mes Sin Descuento ...	41,006,337	1,679,272	42,685,609

Con Descuento 10.0% hasta Ene/15/15 (\$ 79,727) 42,605,882

CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA No. 602-949850-02

ENVIAR COPIA DE LA CONSIGNACIÓN AL CORREO edificiocalle93bis@gmail.com O DEJAR COPIA EN
PORTERIA DEL EDIFICIO ADMINISTRADOR

57

EDIFICIO CALLE 93 BIS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
A DICIEMBRE 31 DE 2013

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE

El Edificio Calle 93 Bis, es una entidad jurídica de carácter privado, sin ánimo de lucro, identificada con el Nit No. 900.419,579-7, con domicilio en la Cll 93 Bis No.19-29 de la ciudad de Bogotá, legalmente constituida y su objeto social es el determinado en sus estatutos y sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la ley 675 de 2001.

NOTA 2. POLÍTICAS Y PRACTICAS CONTABLES

a). Políticas de Contabilidad Básica: Las políticas de contabilidad y de preparación de los Estados Financieros, estan de acuerdo con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en Colombia, especialmente en el Decreto 2649 de 1.993.

b), Reconocimiento de ingresos y gastos. Los Ingresos y gastos se llevan al estado de resultados por el sistema de causación de acuerdo a las normas legales vigentes.

c). Gastos pagados por Anticipado : Los gastos pagados por anticipado que incluyen principalmente seguros se amortizan durante su vigencia.

d). Cuentas de orden : Se incorporan por su valor de exigibilidad y reflejan los derechos y posibles obligaciones del ente. Básicamente corresponde a los intereses liquidados sobre deuda de los copropietarios, y el inventario de los Activos Fijos totalmente depreciados.

NOTA 3. DISPONIBLE

Corresponde al saldo en caja y bancos, sobre los cuales no existe restricción para su disponibilidad, los saldos de las cuentas bancarias se encuentran conciliados , el siguiente es el detalle:

CAJA MENOR	100.000
CUENTA AHORROS BANCOLOMBIA	789.463
TOTAL DISPONIBLE	889.463

NOTA 4. DEUDORES

El siguiente es el detalle de los deudores al 31 de diciembre:

APTO	ADMON	INTERESES
402	22.458.195	19.295.978
501	22.438.651	4.816.240
502	22.458.195	19.827.454
	67.355.041	43.939.672

↳ Cartera inconsistente x mala aplicación de Abonos Apt. 501.

NOTA 5. ANTICIPOS ENTREGADOS

Gastos jurídicos del Apto.501
 Anticipo al Dr. Juan Amado por Asesoría Jurídica

.228.324
3.235.000
<u>3.463.324</u>

↳ gasto que asumen en forma unilateral y voluntaria los propietarios de Unidades privadas, no transferible a copropiedad x NO ser una cuota aprobada en Asamblea

NOTA 6. ACTIVOS FIJOS

En el año 2,013 se adquirieron 7 sillas plásticas por

119.000

NOTA 7. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Corresponde al valor por mortizar de la póliza de areas comunes por la vigencia 2013-2014

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR

COSTOS Y GASTOS POR PAGAR : Gastos causados pendientes por pagar:

Póliza de Areas Comunes: La anterior administración canceló este saldo, pero no ha presentado el soporte de pago de la aseguradora	999.808
Por falta de liquidez la administración ha prestado al Edificio para cubrir compromisos con los proveedores de servicios así:	1.027.904
Julio	217.184
Agosto	30.690
Septiembre	-136.940
Octubre	682.260
Noviembre	31.540
Diciembre	203.170

1.027.904	
Honorarios de Administración	1.240.000
Servicio de Vigilancia: Saldo de Noviembre y mes de Diciembre	5.707.200
Cooperativa de trabajo Asociado: Valor reconocido en libros a	40.735.869
Intereses por pagar a la Cooperativa: Mensualmente se calcula el 2,6% sobre el capital	20.516.750
Mantenimiento de Ascensores: Noviembre y Diciembre	291.200
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	70.518.731

58

RETENCION EN LA FUENTE

Valores retenidos para cancelar a la DIAN en enero de 2.014 según fechas estipuladas

NOTA 9. ACREEDORES VARIOS: Corresponde al dinero recibido de los Aptos.201,202,301,302,401,601 y 602 (\$473,000.00 C/U) para los honorarios del Dr . Amado por concepto de asesoría jurídica del proceso contra el Apto.501

NOTA 10. INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO: Corresponde a los anticipos en pagos de Administración de algunos apartamentos:

APTO	VALOR
302	393.971
401	670.000
TOTAL	1.063.971

NOTA 11. FONDO DE IMPREVISTOS: Corresponde a la contabilización del 1% del presupuesto para el Fondo de Imprevistos según Ley 675

NOTA 12. CUENTAS DE ORDEN Y POR EL CONTRARIO

Corresponde a los intereses por administración cobrados a los apartamentos que están en mora; se encuentra detallado en la Nota No.4

NOTA 13. INGRESOS

Los ingresos operacionales están compuestos por las cuotas de administración que fueron causadas dando cumplimiento al presupuesto y a los coeficientes de administración aprobados por la Asamblea, a los intereses recibidos por mora en la cancelación de las cuotas de administración y el descuento por pronto pago del 10% que se da dentro de los diez primeros días del mes.

NOTA 14. GASTOS OPERACIONALES

Corresponde a los gastos necesarios y debidamente soportados para el mantenimiento, seguridad y administración de las áreas comunes de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal

Honorarios: Se originan por la Asesoría Jurídica

Seguros: Corresponde la amortización de la póliza de áreas comunes que ampara al Edificio.

Diversos: Son los gastos necesarios para el desarrollo operacional y administrativo del Edificio.

Provision Fondo Imprevistos: Corresponde al fondo de imprevistos, 1% sobre el presupuesto de gastos comunes aprobados en la asamblea.

GASTOS NO OPERACIONALES: Intereses a Cooperativa: Obedece a la causación intereses del 2,6% sobre el capital de la deuda de la Cooperativa según Acta de Asamblea

ANGELA EDITH BERNATE T.
CONTADOR PUBLICO
TP.108530-T



M.E									
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Lic. Min Transporte 0080 de marzo 14/2000
Lic. Mintic 001191 de julio 13/2010

RES.310000083354 10/02/2015
PREFIJO C016 4400001 AL 4755000



59

GUIA CONTADO 016004458175
FACTURA DE VENTA

COLVÄNES SAS. NIT 800.185.306-4
Principal: Calle 13 # 84 - 60 Bogotá D.C.
Atención al usuario PBX (1)4239666

www.enviacolvanes.com.co

Somos Autorretenedores Resoluc: 4327 Julio/97 - Somos Grandes Contribuyentes Resoluc: 12506 Dic/2002. No somos responsables de IVA. art 476-2 ETN

FECHA EMISION		HORA		ORIGEN CIUDAD-DPTO		DESTINO, CIUDAD-DPTO/PAIS				CITA ENTREGA		Cobra cargue / Descargue		<input type="checkbox"/>					
08/04/2015		09:34		BOGOTA		BOGOTA-D.C.													
NOMBRE REMITENTE				CENTRO DE COSTO		UNIDADES		CAUSAL DE DEVOLUCIÓN				Para ME y RF: Tiempo de entrega 48 horas hábiles después de arbo en destino							
EDIFICIO CALLE 93 BIS						1		Desconocido No. 31				1		2					
DIRECCIÓN REMITENTE						PESO (gramos)		Rehusado No. 44				1		2					
CALLE 93 BIS # 19 - 29						1000		No Reside No. 35				1		2					
TEL / CEL		CEDULA/ TI/ NIT		COD POSTAL ORIG		COD CUENTA		PESO VOL (Kgs)		No Reclamado No. 40				1		2			
3108821112						01-751-0000000		1		Dir. errada No. 34				1		2			
NOMBRE DESTINATARIO						PESO A COBRAR(Kg)		1		Otros (Nov Operativa/Cerrado)				1		2			
DIRECCIÓN DESTINATARIO						VALOR DECLARADO		10000											
CALLE 100 # 19 - 61 OFC 201-202 / EDF CENTRO EMPRESARIAL CIEN																			
TEL / CEL		CODI. POSTAL DESTINO		NO RECIBE LOS SABADOS		<input type="checkbox"/>		FLETE		Fecha Devolución al remitente				Hora		Guia complementaria de devolución			
3108821112								3200		D				M		A		H:M	
NOTAS						C. MANEJO		0		Observaciones en la entrega:				Recibi a satisfacción Nombre, C.C. y sello destinatario					
						OTROS		0											
Nombre CC Remitente				El remitente declara que esta mercancia no es contrabando, joyas, titulos valores, dinero, ni de prohibido transporte y su contenido es:		TOTAL FLETES		3200											
				DOCUMENTOS															
						CARTAPORTE													
								NO											

El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la pagina web de Envía Mensajería y Mercancías con co de Colvanes SAS y en las carteleras ubicadas en los puntos de venta, que regula el servicio acordado entre las partes, el cual contiene cláusulas que acepta expresamente con la suscripción de este documento. Para la prestación del PGR remítase a nuestra oficina de atención al usuario al PBX (1)4239666

- DESTINATARIO -

FOPER53

60

EDIFICIO CALLE 93 BIS P.H
CALLE 93 Bis No. 19-29

Bogotá, Abril 8 de 2015

Doctor
CARLOS GERMAN PALACIOS URREA
Apoderado Apto. 501
Ciudad

Asunto. Respuesta a solicitud de Marzo 28 de 2015

Respetada señora:

Con la autorización de la Asamblea, la Administración procede a dar respuesta a la carta del asunto y sobre la misma le manifestamos:

1. La carta fue leída en la Asamblea Extraordinaria del sábado 28 de Marzo de 2015.
2. En relación con lo expuesto por usted sobre el punto 4 de la convocatoria y los numerales A. y B. de su comunicación, le informamos que la convocatoria fue motivada única y exclusivamente para subsanar una imprecisión que se tuvo en la Asamblea Ordinaria de Febrero 14 de 2015, relacionada con la autorización de Asamblea para la venta de cartera de los años 2013 y 2014. Posterior a la reunión de Asamblea de Febrero 14/15 donde se le delegó al Consejo gestionar la venta de cartera, el Consejo de Administración siguiendo con la directriz de la Asamblea, inicio los trámites para buscar el posible comprador de la cartera del Edificio, durante el desarrollo de esta tarea, se encontró que no es posible pensar en una venta de cartera años 2013 y 2014, puesto que se estaría dejando por fuera de la negociación la cartera de los años 2011 y 2012, siguiendo el orden lógico de la deuda. Por esta razón le aclaramos que los numerales A. y B. de la carta, no aplican, pues aún no se tiene, no se ha preseleccionado proponente algunos para la compra de cartera.
3. En cuanto al numeral C. de la carta, como es de su conocimiento en la Asamblea Ordinaria de Febrero 14 de 2015, se aprobó, la delegación al Consejo de Administración para gestionar la venta de cartera; en esta misma Asamblea de febrero 14/15 usted fue muy claro y así quedó registrado en el Acta que se levantó de dicha reunión, que no aprobaba la venta de cartera.
4. Estamos gestionando la consecución de una copia de la grabación de la reunión de Asamblea que se hizo el 14 de febrero/15, pues dicha grabación no la realizó la Administración, en tanto sea posible, le estaremos informando sobre dicha grabación.

5. En cuanto a los recibos de caja de las tres consignaciones por \$800.000 cada una, realizadas por el Apto. 501 en el mes de Enero de 2015 y fotocopia del Acta de Asamblea de Febrero 14/15, le fueron entregados a la señora María del Rosario Suarez, residente del Apto. 501 el pasado 19 y 20 de Marzo de 2015, dando respuesta al derecho de petición dirigido a la Administración el 13 de marzo/15.

Consideramos importante aclarar que es del conocimiento de todos los propietarios del Edificio Calle 93 Bis PH, que la venta de cartera de los apartamentos 402 y 502 es apremiante dada la contingencia económica por la que atraviesa el Edificio, no hay dinero para pagar la deuda atrasada con algunos de los proveedores de servicios, entre otros, con Seguridad Texas y lo que se trata es de evitar que el Edificio quede sin vigilancia privada.

Agradecemos y tomamos como beneficioso para todos los propietarios del Edificio, el aporte que usted hace en su calidad de Apoderado de uno de los apartamentos, como en este caso sobre las decisiones tomadas por Asamblea y Consejo de Administración, que sin duda alguna lo que buscan es el beneficio para todos los propietarios del Edificio Calle 93 Bis.

Cordialmente,



ANA CECILIA RIAÑO M.
Administradora y Representante Legal

COP 2014
82

**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN DE MÍNIMA
CUANTÍA.**

DILIGENCIA INTERROGATORIO DE PARTE PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No. No. 2013-00039 DE EDIFICIO CALLE 93 BIS P.H. contra A. SUAREZ NITOLA SAS

ABSOLVENTE: REPRESENTANTE LEGAL DEL EDIFICIO CALLE 93 BIS P.H. (DEMANDANTE)

En Bogotá, D.C, a los veintiún (21) días del mes de agosto de dos mil catorce (2014), siendo las diez de la mañana (10:00 a.m.), se constituye el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Descongestión de Mínima Cuantía de Bogotá D.C. en audiencia pública y se continua con la diligencia señalada mediante audiencia suspendida de fecha catorce (14) de julio del dos mil catorce (2014), fecha que a propósito y al tenor del artículo 310 del C.P.C se corrige en el sentido de indicar que la data correcta es el quince (15) de julio del año avante tal como la fue señalado mediante auto del veintitrés (23) de mayo del 2014, la misma suerte corren las diligencias que militan a folio (134 a 136). Concurren oportunamente: El absolvente y demandante REPRESENTANTE LEGAL EDIFICIO CALLE 93 BIS P.H., Sr(a). ANA CECILIA RIAÑO MARTINEZ identificada con la C. C. No. 41.697.750 de Bogotá D.C quien allega fotocopia de certificado de representación legal en un (01) folio ; con el Dr. JUAN EMIRO AMADO BARRERA, identificado con C. C. No. 19.362.781 de Bogotá y T.P. No. 60.739 C.S. de la J., quien reasume poder. Así mismo comparece el Dr. CARLOS GERMAN PALACIOS URREA identificado con C. C. No. 19.364.503 de Bogotá y T.P. No. 40.183 D- 1 C.S. de la J. Acto seguido la Juez procede a tomarle el juramento de rigor a la declarante quien bajo la gravedad del mismo, prometió decir toda la verdad y nada más que la verdad en todo lo que va a declarar. Así mismo se le advirtió que conforme a nuestra Constitución Política y normas vigentes no está obligado a declarar en contra suya o familiares hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Sobre sus generales de Ley CONTESTÓ: Mi nombre e identificación son como ya quedaron escritos, natural de Tota Boyacá, edad 56 años, estado civil casada, estudios, universitarios área de administración hotelera. Ocupación: Administradora de Propiedad horizontal, lugar de residencia Carrera 90 N 23 i – 70 Casa 70- Barrio Modelia, de esta ciudad. Igualmente, se concede el uso de la palabra al apoderado de la parte demandante que solicito la prueba quien manifiesta: **PREGUNTADO (1):** ¿ Sírvase a decir al despacho, si durante el periodo en que el edificio manifiesta la existencia de la mora del apartamento 501, existieron libros de contabilidad y/o registros de contabilidad de los movimientos de la copropiedad? **CONTESTÓ:** Si. Es cierto, el edificio Calle 93 Bis tiene su contabilidad debidamente registrada ante los entes competentes. **PREGUNTADO (2):** ¿ manifieste al despacho si la contabilidad a que usted se refiere se produce a través de algún sistema contable y en caso

contable de nombre SAGI y de abril del 2013 a la fecha de hoy el programa SYSCO. Dicho programa no es de propiedad del edificio con antelación al 2013 el programa SAGI, entiendo es propiedad de la CONSTRUCTORA ALIANZA y de abril a la fecha de hoy de la contadora ANGELA BERNATE. **PREGUNTADO(3):** ¿Aclare al despacho, si conoce el motivo por el cual la constructora que menciona, permitió el uso de su programa contable a la copropiedad? **CONTESTÓ:** No. No lo sé. Pero tengo una aclaración, el administrado como representante legal de la copropiedad, por ley debe llevar la contabilidad de la copropiedad bajo su responsabilidad. **PREGUNTADO(4):** ¿Sírvese decir, si la mencionada constructora era la administradora de la copropiedad según su respuesta anterior? **CONTESTÓ:** No. La constructora no era el administrador de la copropiedad el representante legal de copropiedad, estaba en cabeza del señor EDUARDO GRANADA MARTINEZ. **PREGUNTADO (5):** ¿Sírvese decir si conoce que relación ahí, entre la constructora que ha mencionado y del anterior administrador EDUARDO GRANADA MARTINEZ? **CONTESTÓ:** --No se, que relación ahí; aclaro que el señor GRANADA MARTINEZ, es funcionario de la constructora ALIANZA. **PREGUNTADO (6):** ¿Sírvese decir si conoce en las fechas en que se menciona la deuda del apartamento 501 en manos de quien se encontraban los soportes contables a los que usted se refiere en la respuesta de la pregunta primera de este interrogatorio? **CONTESTÓ:** estaban bajo custodia del administrador de la copropiedad y los soportes a que hace mención la pregunta están en los archivos de la copropiedad edificio CALLE 93 BIS. **PREGUNTADO (7):** ¿Sírvese explicar la dualidad de sitios en donde para esas fechas reposaban los libros de contabilidad y los soportes contables? **CONTESTÓ:** -No lo sé, aclaro que en marzo del 2013 me fueron entregados todos los documentos y soportes contables relacionados con el objeto social de la copropiedad. **PREGUNTADO (8):** ¿sírvese en manifestar si dichos libros y soportes contables corresponden a los movimientos de la copropiedad desde el inicio de la misma? **CONTESTÓ:** Si corresponde. **PREGUNTADO (09):** ¿sírvese decir si conoce el motivo por el cual la certificación de deuda que sirve de título ejecutivo en este proceso difiere con el folio cincuenta y uno (51) de este expediente en donde la fecha de inicio de mora es a partir del mes de abril del año 2011, mientras que la certificación menciona que la mora inicio en enero del 2011? **CONTESTÓ:** Es verdad, corrijo. Observando el folio en mención se observa que los meses de enero febrero y marzo del 2011 (la absolvente observa de nuevo el expediente y un documento), en el folio 51 aparecen descontados o pagados esos tres meses enero febrero y marzo del 2011, pero en el título ejecutivo, no están descargados o pagados luego si ahí diferencia. Y no, no se el motivo de esa diferencia. **POR EL DESPACHO:** En este estado de la diligencia el apoderado de la parte demandante solicita autorización para retirarse de la diligencia, petición el cual el despacho

PREGUNTADO (10): ¿Sírvese decir al despacho, si la sociedad demandada a cumplido el acuerdo de pago que se realizo en la asamblea ordinaria del año 2013 pagando mensualmente las cuotas de administración, desde marzo del 2013 hasta la fecha? **CONTESTÓ:** (La interrogada consulta documentos) Parcialmente cierto por lo siguiente; el primer pago se hizo en el mes de abril de 2013 y finaliza en el mes de junio de 2014 según mis registros contables. **POR EL DESPACHO:** La documentación aportada se pone en conocimientos a la parte interesada y obre en autos.

PREGUNTADO (11): ¿Si la sociedad demandada a pagado el acuerdo, cumpliendo mensualmente con el pago de expensas aprobadas en dicha asamblea en los meses que usted se ha referido, sírvase explicar el motivo por el cual en estados financieros presentados por usted para la asamblea del año 2014 menciona que la deuda, del apartamento 501 es de VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$ 22.438.651.000) por cuotas de administración y cuatro millones OCHOCIENTOS DIECISEISES MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS (\$ 4.816.240.000) por concepto de intereses? **CONTESTÓ:** En Marzo 31 del 2013 (La absolvente consulta nuevamente la documentación aportada en su respuesta anterior) según los libros contables que me entrego el anterior administrador el SEÑOR EDUARDO GRANADA, registraba una deuda de DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS \$ 18.549.993.000 por cuotas de administración y QUINIENTOS CERO NOVENTA Y CINCO NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$ 5.095.974.000) por intereses de mora; por lo tanto los pagos que A SUAREZ NITOLA a realizado desde abril del 2013 han sido aplicados a la deuda de acuerdo con los normas contables y comerciales.

PREGUNTADO (12): ¿Sírvese en decirle al despacho si conoce el motivo por le cual el documento que usted aporta, mencionando que inicia en marzo del 2013 contiene valor por concepto de cuotas en mora, muy superior al contenido en el mandamiento de pago proferido por el juzgado 13 civil municipal de Bogotá despacho inicial de de conocimiento, que sumando las cifras contenidas en dicha providencia se refiere a QUINCE MILLONES CERO DIECINUEVE OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$ 15.019.824.000), habiendo sido presentada la demanda el 15 de enero del año 2013? **CONTESTÓ:** Desconozco el motivo.

PREGUNTADO (13): ¿Con base en que según sus repuestas no conoce los motivos de diferencia de documentos provenientes de la copropiedad que usted representa, sírvase decir si conoce algún documento que provenga de la contabilidad del edificio, que ofrezca certeza respecto del el valor inicial y real de la obligación que aquí se ejecuta? **CONTESTÓ:** Si se del documentos los registros contables y soportes tales como las cuentas por cobrar los recibos de caja y las consignaciones que mensualmente se reciben de los copropietarios?

PREGUNTADO (14): ¿Sírvese decir si los documentos a que se refiere son los mismos que ha tenido este despacho bajo su conocimiento para adelantar este procesos? **CONTESTÓ:** Desconozco si son los mismos; tendría que revisar cada uno de los folios del proceso para poder dar una respuesta más acertada. el apoderado manifiesta que no tiene más preguntas por formular.

PREGUNTADO POR EL DESPACHO: Infórmele al despacho si la demanda A SUAREZ NITOLA SAC...

1/3 B
Cmpa



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO VEINTIDOS CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION
(Código N° N°110014022722) CREADO POR EL CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA MEDIANTE EL ACUERDO PSAA11-
7912 DEL 9 DE MARZO DE 2011.

Bogotá D C., diecisiete (17) de julio de dos mil quince (2015).

Ref. Proceso Ejecutivo N° 2013-00039 instaurado por el EDIFICIO
CALLE 93 BIS en contra de la sociedad A SUAREZ NITOLA S.A.S.

En virtud de lo dispuesto por el Acuerdo PSAA11-7912 de marzo
de 2011 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la
Judicatura, y sus correspondientes disposiciones modificatorias,
procede el Juzgado Veintidós (22) Civil Municipal de
Descongestión de Bogotá a definir el mérito de esta instancia
dentro del asunto de la referencia.

ANTECEDENTES.

1.- EL EDIFICIO CALLE 93 BIS PROPIEDAD HORIZONTAL, por
intermedio de su representante Legal y este a su vez por
conducto de apoderado Judicial formalmente constituido,
obtuvo mandamiento de pago a su favor y en contra de la
sociedad A SUAREZ NITOLA S.A.S., (fls.18 y 19 C1)¹, por la sumas
de dinero que a continuación se indican:

1.1.- Por el valor de \$1'799.028,00 m/cte, por concepto de
capital de tres (03) cuotas de administración causadas en los
meses de enero, febrero y marzo del año 2011, cada una en
razón de \$599.676,00 mensuales.

1.2.- Por el valor de \$78.426,00 m/cte, por concepto de
reajuste de la cuota de administración causada en el mes de
marzo del año 2011.

1.3.- Por el valor de \$8'761.452,00 m/cte, por concepto de
capital de catorce (14) cuotas de administración causadas



¹ Providencia proferida por el Juzgado 13 Civil Municipal de Bogotá.

entre los meses de abril del año 2011 y mayo del año 2012, cada una en razón de \$625.818,00 mensuales.

1.4.- Por el valor de \$4'096.368,00 m/cte, por concepto de capital de seis (06) cuotas de administración causadas entre los meses de junio y noviembre del año 2012, cada una en razón de \$682.728,00 mensuales.

1.5.- Por el valor de \$284.550,00 m/cte, por concepto de reajustes de las cuotas de administración causadas entre los meses de julio y noviembre del año 2012, correspondiente cada uno a \$56.910,00 mensuales.

1.6.- Por el valor de los intereses moratorios causados sobre los rubros descritos anteriormente, generados desde el día en el que cada una de esas obligaciones se hizo exigible y hasta cuando se verifique su pago, liquidados a la tasa máxima legal permitida en el artículo 884 del C.Co.

1.7.- Por el valor de las cuotas de administración que en lo sucesivo se causaran junto con sus respectivos intereses moratorios, acorde con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 498 del C.P.C.

2.- Como bastiones fácticos del libelo genitor se expuso lo siguiente:

2.1.- La sociedad demandada en su calidad de propietaria del apartamento N°501, el cual se encuentra ubicado en las dependencias del EDIFICIO CALLE 93 BIS, adeuda las cuotas de administración descritas en el documento aportado como base de recaudo.

2.2.- El inmueble de propiedad de la empresa demandada se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, razón por la cual la accionada está obligada al pago de las expensas comunes causadas respecto de dicho bien.

ACTUACION PROCESAL

3.- La orden de apremio proferida dentro del proceso fue notificada de manera personal a la sociedad encartada por conducto de su apoderado Judicial (fl.23 C1), quien como representante judicial de aquella y dentro de la oportunidad de Ley, procedió a formular en contra del cobro instaurado las

247
67

excepciones de mérito que tituló "cobro de lo no debido en razón a pago por compensación hasta el 03 de septiembre de 2012", "ilegalidad de la certificación de deuda por contener obligaciones ya pagadas por compensación de deudas" y "mala fe del administrador y representante legal del EDIFICIO CALLE 93 BIS P.H." (fls.24-30 C1); defensas a las cuales se les imprimió el trámite de rigor, recibiendo cumplido pronunciamiento de la parte actora (fls.66-71 C1).

Así las cosas se abrió entonces el proceso a pruebas, ordenándose la incorporación y práctica de los medios de persuasión legalmente allegados y solicitados por los litigantes (fls.73, 74, 79, 80, 83-86 y 91-94 C1).

Una vez se recopilaron los elementos de convicción ordenados, se dispuso correr traslado a los litigantes para alegar de conclusión²; lapso durante el cual, el extremo demandado presentó sus hipótesis finales del caso, entre tanto que la parte actora se mantuvo silente (fls.240-244 C1).

Cumplido así el trámite de Ley establecido para esta clase de procesos, deviene consecuente entrar a dictar fallo de mérito previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1.- Inicialmente se debe resaltar que los llamados presupuestos procesales concurren en el presente litigio, toda vez que la demanda reúne los requisitos de forma que le son propios, las partes son hábiles para comparecer a la *litis*, la relación jurídico procesal se encuentra debidamente formada y es esta Judicatura competente para conocer del asunto, atendiendo la clase de proceso que se ventila, el domicilio de los litigantes y la naturaleza de la controversia. De igual modo, no se evidencia causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, por lo cual es viable entrar a proferir sentencia.

2.- Tratándose de la acción ejecutiva, el primer presupuesto que debe ocupar la atención del Juzgador al momento de dictar sentencia, es verificar que el documento en el cual se fundamenta la acción de cobro, efectivamente satisfaga los requisitos que contempla el artículo 488 del C.P.C., así como


² Ello se confirmó, luego que esta Judicatura asumiera el conocimiento de las diligencias en desarrollo del programa de descongestión adoptado por el Consejo Superior de la Judicatura según Acuerdo PSAA11-7912 del día 09 de marzo del año 2011 y sus correspondientes disposiciones modificatorias (fl.106 C1).

248
68

las demás exigencias que para cada título en particular establezcan normas especiales.

Ese deber oficioso del Juez, cabe denotar, ha sido acuñado desde pretéritos tiempos por la jurisprudencia colombiana, al punto que en sentencia del año de 1988, la Corte Suprema de Justicia ya sostenía en torno a este tema el siguiente punto de vista:

"(...) la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica previo y necesario análisis de las condiciones que le den eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal; por lo tanto, no funda la falta de competencia la discrepancia que pueda surgir entre la liminar orden de pago y la sentencia que, con posterioridad, decida no llevar adelante la ejecución por reputar que el título aportado para la misma no milita las condiciones pedidas por el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil (...)”³.

Dicha posición ha sido también defendida por el Consejo de Estado; corporación que en pronunciamiento del año 2004 indicó:

"(...) la Sala estima que el juez de ejecución analiza, al momento de dictar sentencia, la existencia de dos tipos de derechos: i) en el evento de proposición de excepciones, el juez estudia la existencia y titularidad del derecho que se pretende ejecutar; y ii) aún en la ausencia de un ataque directo al derecho que se pretende ejecutar, el juez de la ejecución debe tener certeza sobre los requisitos de existencia del título, de tal manera que no exista equivoco en que se trate de una obligación clara, expresa y exigible, que permita el cumplimiento del derecho mediante la fuerza del Estado (...)”⁴.

De modo pues, que no es ajeno al ordenamiento jurídico colombiano, el hecho que al momento de proferir sentencia, el Juez examine *motu proprio* el documento que hasta ese momento ha sido tenido como título ejecutivo, para constatar si en verdad aquel reúne los requisitos que exige la Ley, y de encontrar algún equivoco en el mandamiento de pago, desde luego proceda a corregir ese yerro y de ser el caso,

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del día 07 de marzo del año de 1988 (Citada en sentencia de segunda instancia del día 30 de junio del año 2010, proferida por el Tribunal Superior de Buga dentro del expediente N°15801, con ponencia del Magistrado Felipe Francisco Borda Caicedo).

⁴ Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Expediente N° 21177, Sentencia del 12 de Agosto de 2004, C.P. Ramiro Saavedra (véase sobre este tópico así mismo, la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, el día 18 de enero del año 2010 dentro del proceso N°200300048 01, con ponencia de la Magistrada Ana Lucía Pulgarín Delgado).

profiera sentencia absteniéndose de proseguir adelante con la ejecución.

Débase recalcar también, que esa revisión oficiosa del título por parte del Juez, la cual determina la viabilidad de proseguir o no con la ejecución, constituye un examen de legalidad que hoy en día se encuentra previsto en artículo 29 de la Ley 1395 del año 2010; norma la cual adicionó el artículo 497 del C.P.C.

Más aún, en varios fallos de tutela proferidos por las altas cortes del país, se ha reiterado aquel criterio que se viene exponiendo, en el sentido que se ha puesto de presente que la orden primigenia de pago es una cuestión "(...) susceptible de reexaminarse nuevamente en la respectiva sentencia que ponga fin al proceso, pues la naturaleza interlocutoria del mandamiento de pago no ata la juez (...)”⁵.

De suerte que, si se presenta incertidumbre en cuanto al documento adosado como título ejecutivo, nada impone al Operador Judicial para continuar con una ejecución que no encuentra respaldo en un título ejecutivo ajustado a los lineamientos del ordenamiento jurídico.

3. Tomando en consideración lo anterior débase advertir que, en tratándose de procesos ejecutivos entablados por el representante legal de una persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal, cuyo fin sea el recaudo de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias con sus correspondientes intereses; el único documento que constituye título ejecutivo para el cobro de dichos estipendios, es la certificación expedida por el administrador de la copropiedad en la cual se deben detallar dichas obligaciones (Art. 48 Ley 675 del año 2001).

En ese orden, el documento que se aduzca como título ejecutivo conforme con la anterior premisa legal, debe expresar con claridad y de manera puntual, las sumas de dinero que se adeudan, así como la persona que dada ciertas calidades debe cubrir su pago; y ello por supuesto, por simple inferencia lógica del texto legal, debe ir acompañado de expresiones propias que provean certeza al Juez de que se trata de una autentica certificación, en la cual la persona

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de tutela proferida el día 16 de mayo del año 2006 dentro del expediente N° T- 1100122030002006-00572-01 con ponencia del Magistrado Jaime Alberto Arrubla Paucar.

que expide ese documento, asegura sin lugar equívocos, que el debito plasmado en ese instrumento en verdad corresponde a la realidad de los hechos. Naturalmente, aquel documento tiene que acatar el concepto general que abarca a todo título ejecutivo; esto es, que en él se halle inserta una obligación clara, expresa y exigible en contra de quien se señala como deudor.

De allí que, un simple estado de cuenta o un extracto de movimiento de deuda, no podrá gozar de las prerrogativas del documento que estatuyó el legislador para fungir como título ejecutivo en estos casos; pues desde luego, no se puede abusar de las bondades que la normatividad prevé, para aducir cualquier instrumento escritural en reemplazo de la certificación que exige el artículo 48 de la Ley 675.

En palabras de la Corte Constitucional, "(...) sólo el certificado expedido por el administrador constituye título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad (...)"; razón por la que, quien ha de juzgar la "(...) procedencia del cobro de las expensas, no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso (...)"; con tal propósito.

Bajo tal perspectiva y una vez revisado el documento traído por la copropiedad demandante como base de su recaudo (fl.02 C1), encuentra esta Judicatura desde un principio que aquel instrumento no satisface los requisitos establecidos en el artículo 48 de la Ley 675 del año 2001; habida cuenta que, no se trata de una certificación propiamente dicha de aquellas que estatuye la norma atrás citada, sino que simplemente es un documento en el que se hace referencia a un estado de cuenta por concepto de administración y reajustes, comprendidos entre los meses de enero del año 2011 y noviembre del año 2012, relativos al apartamento N°501; pero, en aquel escrito nada se discierne en cuanto la persona obligada al pago de dichos instalamentos y menos se desprende que se trate de una autentica certificación de aquellas que arroja la Ley bajo el raigambre de un título ejecutivo.

⁶ Sentencia C-929 del año 2007.

⁷ *Ibidem.*

Sobre este último aspecto al que se hace alusión véase que, acorde con la definición de la real academia de la lengua española (DRAE)⁸, la acción de certificar implica que se fije o se señale con certeza y por escrito, una realidad de hecho por quien tenga fe pública o atribución para ello; situación que, no puede constatar esta Juzgadora en el estado de cuenta traído como báculo de recaudo, por cuanto aquella carece de los elementos propios que la misma definición del término implica.

Lo anterior significa sin más, que el documento al que se ha hecho referencia ciertamente no cumple con los requisitos que la Ley consagró en estos casos para el cobro de multas y obligaciones pecuniarias derivadas de expensas comunes causadas a favor de una copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal; razón entonces por lo que no puede servir como fundamento de esta acción ejecutiva.

Así que, al no haberse presentado con la demanda la certificación que exigía el artículo 48 de la Ley 675 del año 2001, era lo propio que se hubiese negado el mandamiento de pago desde un principio, toda vez que el documento arrimado como título ejecutivo no cumplía con los requisitos mínimos para ser valorado bajo esa calidad.

No se olvide que, el proceso ejecutivo debe siempre iniciar "(...) con un documento que en su génesis cumpla con las exigencias de tal (...)"; por lo que no es el interregno procesal, "(...) mediante diligenciamientos probatorios, argumentaciones y conclusiones fáctico-jurídicas (...)", la vía adecuada para obtener "(...) la declaración del derecho del cual pende la prestación reclamada por el ejecutante (...)"⁹, y mucho menos, que ese sea el camino válido, procesalmente hablando, para constituir o adosar el título que sí pueda eventualmente prestar mérito ejecutivo¹⁰.

En virtud de lo considerado y sin que sea necesarias mayores elucubraciones en la exegesis de este asunto, es concluyente entonces que debe denegarse la ejecución planteada en la demanda, ante la falta de los requisitos de Ley del documento que se adujo como título ejecutivo, lo cual por

⁸ Veintidosava edición, publicada en el año 2001.

⁹ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, Sentencia del día 27 de noviembre del año 2007. M.P. Liana Lizarazo.

¹⁰ Como sería ese el caso, cuando el Juzgado de origen ordenó oficiar a la copropiedad demandante a fin de que aquella aportará la certificación de las cuotas de administración causadas desde el mes de diciembre del año 2012 (fls.91-94 C1); lo cual por demás, no resultaba siquiera acorde con lo solicitado por la parte demandada en su escrito de excepciones (fls.24-30 C1).

demás releva al Despacho de entrar a estudiar las exceptivas propuestas por la parte demandada así como sus correspondientes réplicas, por sustracción de materia (Art.306 del C.P.C).

DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Descongestión de Bogotá D. C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la ejecución planteada por la parte actora en el escrito genitor, toda vez que el documento adosado como título ejecutivo no se aviene a la certificación que refiere el artículo 48 de la Ley 675 del año 2001. En consecuencia de lo anterior, se **ORDENA** la terminación del presente proceso; en su momento procesal oportuno, **ARCHÍVESE** el expediente.

SEGUNDO: DECRETAR el levantamiento de las medidas cautelares que se hubieren practicado dentro del presente asunto; en caso de existir embargos de remanentes, secretaría proceda de conformidad con lo señalado el artículo 543 del C.P.C.

TERCERO: CONDENAR a la parte demandante al pago de los perjuicios que se hubiesen podido ocasionar con las medidas cautelares practicadas. Líquidense conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 307 del C.P.C.

CUARTO: CONDENAR en las costas del proceso a la parte actora, acorde con lo preceptuado en el numeral 1° del artículo 392 del C.P.C. Tásense, incluyendo en ellas la suma de \$600.800,00, como agencias en derecho.

QUINTO: En su oportunidad, VUELVA el proceso al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


NIDIA YINET AREVALO MELO.
JUEZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL DE
DESCONGESTIÓN (C.S.J. ACUERDOS PSAA16-10506 Y PSAA16-10512)

Bogotá D. C., treinta (30) de Junio de dos mil dieciséis (2016)

Ref.: Proceso Ejecutivo Singular de EDIFICIO CALLE 93 BIS contra FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (SOCIEDAD QUE ACTÚA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE 93 BIS) y JORGE CONTRERAS CARRILLO. Rad. No.: 2010-1432.

Superado el rito que le es propio a esta instancia y sin advertir causal de nulidad que invalide lo actuado y que deba ser previamente decretada, se decide lo que se estime pertinente al presente juicio ejecutivo singular.

I. ANTECEDENTES:

A. Las pretensiones:

El EDIFICIO CALLE 93 BIS, actuando por intermedio de apoderado judicial, promovió demanda ejecutiva singular de mínima cuantía en contra de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (SOCIEDAD QUE ACTÚA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE 93 BIS) y del señor JORGE CONTRERAS CARRILLO, tendiente a obtener el pago de los siguientes conceptos y/o sumas de dinero:

APARTAMENTO 402

1. \$14.662.028.00, por concepto de cuotas de administración causadas y no canceladas desde el mes de septiembre de 2007 hasta el mes de julio de 2010.
2. Por los intereses moratorios generados sobre cada una de las cuotas ordinarias causadas y no canceladas antes citadas, desde la fecha de exigibilidad, hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, liquidados a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera.
3. Por las cuotas de administración que se causen en lo sucesivo, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

B. Fundamento del petitum:

A fin de sustentar sus súplicas, la gestora judicial de la parte actora, indicó, que mediante Escritura Pública No. 0301 de fecha 20 de febrero de 2006, se protocolizó el reglamento del Edificio que funge como demandante.

Adujo, que los demandados son propietarios del apartamento 402 del Edificio Calle 93 Bis, sometido al reglamento de propiedad horizontal, en lo relativo al pago de las contribuciones ordinarias y extraordinarias.

Agregó, que la parte demandada adeuda las cuotas de administración descritas en el libelo junto con sus intereses.

Puntualizó, que la certificación adosada como título, presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento previo.

C. Actuación procesal:

Repartido el proceso de la referencia, por intermedio de la Oficina Judicial (Reparto), el mismo le correspondió al Juzgado 23 Civil Municipal de Bogotá, quien mediante providencia calendada dieciocho (18) de marzo del año dos mil once (2011), libró mandamiento ejecutivo, ordenando en tal auto la notificación a la parte pasiva, en los términos del Artículo 505 del C. de P.C.

Acto seguido, el extremo actor, presentó el escrito contentivo de la acumulación de la demanda, en el que se depreca, el recaudo coercitivo de las obligaciones contenidas en la certificación obrante a folio 3 del cuaderno 3, derivadas del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias del apartamento 502 ubicado en el Edificio Calle 93 Bis. En tal escrito genitor, se citan fundamentos de hecho similares al del libelo principal, precisándose que los demandados FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (SOCIEDAD QUE ACTÚA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE 93 BIS) y JORGE CONTRERAS CARRILLO, son propietarios del bien en cita, y que por ello, deben cancelar las obligaciones que de éste se deriven.

En razón de dicha acumulación, el Despacho primigenio, dispuso emitir orden de pago a través de auto adiado veintidós (22) de Junio del año dos mil once (2011), así como ordenó del mismo modo, el emplazamiento a los acreedores en los precisos términos del artículo 540 del C. de P.C.

Con posterioridad, y una vez surtidas las publicaciones de ley, la parte pasiva fue debidamente notificada del mandamiento ejecutivo librado en la demanda principal y en la acumulada, oponiéndose al ejercicio de la acción en su debida oportunidad.

A continuación, en virtud de lo ordenado por el Consejo Seccional de la Judicatura de Bogotá (Sala Administrativa), mediante Acuerdo CSBTA14-277 de fecha 24 de junio de 2014, el expediente fue remitido al Juzgado 18 Civil Municipal de Descongestión, para avocar su conocimiento; siendo asignado con posterioridad al presente Estrado Judicial.

9A

Así, surtido el trámite correspondiente a las defensas propuestas, por auto de fecha dos (02) de Septiembre de dos mil quince (2015) se abrió el proceso a pruebas, decretándose como tales, las solicitadas por los extremos en litigio. Luego, a través de proveído calendarado siete (07) de Octubre de dos mil quince (2015), se dispuso correr traslado para alegar de conclusión.

Agotado entonces el trámite de esta instancia, es menester emitir la decisión de fondo que en derecho corresponda, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES:

1. Dígase de entrada, que los presupuestos procesales, es decir, aquellos requisitos que ineludiblemente deben estar presentes en toda relación jurídico procesal, para predicar válidamente formado un proceso, como demanda en forma, capacidad jurídica y procesal de las partes y competencia del Juez, se hallan presentes en el caso estudiado y ello permite poner fin al debate mediante providencia de mérito.

2. Ahora bien, como quiera que la presente acción es de naturaleza ejecutiva, el primer análisis que se impone versa sobre el documento aportado como soporte del libelo genitor, a fin de establecer su idoneidad como título ejecutivo, porque solo en presencia de uno de esos documentos -clasificados como judiciales, contractuales, unilaterales, administrativos, simples, complejos, etc- es que la ley autoriza librar mandamiento de pago y en consecuencia, adelantar la ejecución (Artículo 497 del C. de P. C.).

Por ende, para ese estudio es indiferente la proposición o no de excepciones, por cuanto la omisión en presentarlas o el no ataque al documento base de la demanda, no purga las falencias del título para considerarlo ejecutivo, al ser la ley la que señala cuales documentos lo constituyen. Y es que, el mandamiento de pago que se libre sin contar con un título ejecutivo, deviene abiertamente ilegal.

2.1. De acuerdo a lo anterior, sin vacilación se tiene, que la finalidad del proceso ejecutivo, es la satisfacción al actor de una obligación que está a su favor y a cargo del demandado, obligación que ha de constar en documento, ser clara, expresa y exigible. Pero la obligación puede emanar también "de una sentencia de condena proferida por un juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley". Es lo estatuido en el artículo 488 de la Ley del Enjuiciamiento Civil, disposición en la cual se hace descansar toda la formalidad y sustancialidad que ha de reunir el denominado "título ejecutivo", para que resulte posible proferir el mandamiento de pago o el mandamiento ejecutivo, según se trate la obligación demandada. Así, no puede existir ejecución sin un documento o documentos con la calidad de título ejecutivo que la respalden -nulla

45

Empero, el libramiento del mandamiento ejecutivo, no impide analizar nuevamente el título en la sentencia, ya de oficio, o en virtud de las excepciones de mérito que con el fin de enervarlo haya propuesto el ejecutado. En esta oportunidad procesal bien puede ocurrir que el juez ya no encuentre, como lo halló al librar la orden ejecutiva, que el documento presentado como base de la ejecución reúna cabalmente las condiciones exigidas en el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, evento éste en que no le quedará alternativa distinta a la de negar proseguir la ejecución y consecuentemente decretar la terminación del proceso.

Sobre el particular, el Honorable Tribunal Superior de Bogotá, señaló que: *"Tiénesse expuesto por la doctrina y la jurisprudencia que corresponde forzosamente al juzgador, aún de oficio, el deber de volver a examinar al momento de dictar sentencia si el título allegado como soporte de la ejecución se ajusta a los perentorias exigencias previstas en la norma atrás citada y, en caso de no llenarlas cabalmente, abstenerse de seguir adelante el proceso"*.

A su turno, la Honorable Corte Suprema de Justicia, indicó: *"la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se proferían en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal; por lo tanto, no funda la falta de competencia la discrepancia pueda surgir entre la preliminar orden de pago y la sentencia que, con posterioridad, decida no llevar adelante la ejecución por reputar que en el título aportado no militan las condiciones pedidas por el artículo 488 del C. de P. Civil" (C.J., Tomo CXCI, Pág. 134)"*.

3. Descendiendo al caso *sub examine*, advierte esta Sede Judicial, que con el escrito introductorio tanto principal como acumulado, el extremo actor allegó sendas certificaciones expedidas por el señor EDUARDO GRANADA MARTINEZ, en su condición de Administrador del EDIFICIO CALLE 93 BIS -fls. 2 y 3 del c1 y c2, respectivamente-, debiéndose entonces proceder a verificar si tales documentos cumplen o no con los requisitos impuestos por el Estatuto de Procedimiento Civil, en su Artículo 488 y demás normas concordantes².

3.1. Pues bien, tal como ya se enunció en párrafos precedentes, la norma en mención, prevé que *"Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una Sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contenciosos-administrativos o de policía aprueben la liquidación de las costas o señalen honorarios de los auxiliares de la justicia. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero si la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 294."*

Como lo ha dicho la Jurisprudencia Patria³, del contenido del canon en cita se tiene, que nuestro legislador no hace una relación taxativa de los documentos que sirven de título ejecutivo, sino que es meramente enunciativo, pudiendo entonces servir con tal finalidad, todos aquellos que reúnan a cabalidad las exigencias del mencionado artículo esto es, *a)* la existencia de una obligación a cargo de una persona natural o jurídica; *b)* que esa obligación sea clara, expresa y exigible; *c)* que provenga del deudor o de sus causahabientes y *d)* que el documento en sí mismo considerado pruebe plenamente contra el deudor.

76

En relación con las características que señala el aludido artículo 488, la doctrina ha precisado que: "La obligación es expresa cuando aparece manifiesta de la redacción misma del contenido del título, sea que consista ésta en un solo documento o en varios que se complementen formando una unidad jurídica. Faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógicos jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta. (...) La obligación es clara cuando además de expresa aparece determinada en el título en cuanto a su naturaleza y sus elementos (objeto, término o condición y si fuere el caso su valor líquido o liquidable por simple operación aritmética), en tal forma que de su lectura no quede duda seria respecto a su existencia y sus características. (...) Y, la obligación exigible es la que debía cumplirse dentro de un término ya vencido, o cuando ocurriera un condición ya acaecida, o para la cual no se señaló término pero cuyo cumplimiento solo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió, y la que es pura y simple por no someterse a plazo ni a condición (C. C., arts. 1608 y 1536 a 1542)"⁴.

4. En el asunto de marras, avista el Despacho, que de las certificaciones incorporadas como báculo de la ejecución -principal y acumulada-, no emerge con total certeza la existencia de unos deberes que cumplan con todos los presupuestos relacionados en los párrafos que anteceden, por las razones que seguidamente se enuncian:

4.1. Como bien es sabido, el legislador, dentro de su libertad de configuración legislativa y en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, previó que el sólo certificado expedido por el administrador, prestara mérito ejecutivo, sin ningún requisito ni procedimiento adicional (Art. 48 de la Ley 675 del 2001)⁵.

4.2. Ahora, en el *sub lite*, luego de revisarse los documentos antes señalados -certificaciones-, sobre los cuales se pretendió edificar la acción coercitiva que nos ocupa, se desprende, la ausencia de claridad⁶ y exigibilidad de las obligaciones allí inmersas, pues, de manera genérica se cita el valor global del rubro adeudado por la pasiva por concepto de expensas ordinarias y extraordinarias, sin especificarse y/o discriminarse en las tantas veces citadas certificaciones, los valores referentes a cada cuota de administración, el periodo de causación, y su fecha de exigibilidad.

Al margen de lo dicho, necesario es decir también, que aunque el administrador de la Copropiedad ejecutante plasmó en las certificaciones que emitió en su oportunidad, que "anexaba relación detallada de los meses que se encuentran en mora de pago", lo cierto es, que para ésta Falladora la mentada relación no constituye acorde con lo preceptuado por la Ley 675 de 2001 título ejecutivo alguno, máxime cuando en tratándose de acciones como la que es ahora objeto de análisis, éste no

⁴ Hernando Devis Echandía. Compendio de Derecho Procesal Tomo III. Vol II. P.589

⁵ "En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. (...)"

⁶ Conforme lo expone la doctrina, una obligación es clara cuando el documento que la contiene consta por escrito, resultando

podrá ser otro diferente al certificado expedido por el administrador, siendo entonces inadmisibles aceptar estados de cuenta como los adosados, en los que por cierto, no se precisa las calendas en que se hacían exigibles cada una de las cuotas, como tampoco quienes fungen como deudores de los deberes reclamados, pues la expresión "y/o", deja en vilo si son las dos personas allí citadas o únicamente una de éstas.

Finalmente, vale la pena indicar, que bajo ningún punto de vista en las diligencias es dable predicar la existencia de un título de carácter complejo, por cuanto aunque la ley habilite que el título ejecutivo puede integrarse con un conjunto de documentos considerados como unidad jurídica pese a su diversidad material, lo cierto es, que estos plenamente deben reunir las exigencias del Artículo 488 del C. de P.C. circunstancia que no acaece en el proceso. Y es que, el título ejecutivo compuesto no se estructura por la simple agrupación de pruebas documentales, sino que éstas en un todo, deben dejar entrever la existencia de unas obligaciones claras, expresas, exigibles provenientes del deudor. Sobre el tema, el Honorable Tribunal Superior de Bogotá -Sala Civil- con ponencia del Magistrado Marco Antonio Álvarez, en providencia adiaada 28 de enero de 2009, indicó: *"... El título complejo no es simplemente una agregación material de documentos de los cuales pueda deducirse hipotéticamente la existencia del derecho cuya satisfacción se reclama, sino que se estructura a partir de diversos títulos emanados del deudor que, en su conjunto, den cuenta, con alcance de plena prueba, de una obligación a su cargo y a favor del ejecutante, de la que, además, puede predicarse su claridad, expresividad y exigibilidad, como lo reclama el artículo 488 del C.P.C. Se trata, pues, de un título ejecutivo en el que pese a la diversidad documental, no se demerita su unidad jurídica, por lo que no es posible configurarlo con la mera aportación de documentos vinculados a la relación contractual que ata a las partes, sino que es menester, en todo caso, que de ellos emerja, más allá de toda duda, la obligación cuyo pago se pretende, con las características que exige la ley procesal".*

5. Así las cosas, sin más elucubraciones, se denegará la ejecución planteada en la demanda por falta de documento idóneo para tal fin, debiéndose decretar en consecuencia la terminación del proceso y la condena en costas a la parte actora, como en efecto se decidirá en la parte resolutive de esta providencia.

III. DECISIÓN:

Por mérito de lo expuesto, el **JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE:

PRIMERO: NIEGASE seguir adelante la ejecución, por ausencia del título ejecutivo que cumpla las exigencias impuestas por la ley, de acuerdo con la parte motiva de esta providencia.

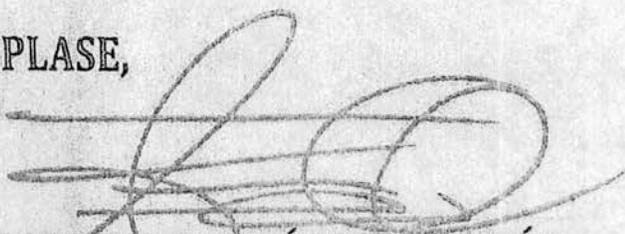
SEGUNDO: En virtud de lo anterior, **DECRETASE** la terminación del proceso.

TERCERO: ORDENASE el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en el proceso. **OFICIESE.**

78

CUARTO: CONDENASE a la parte demandante en costas y perjuicios. Tásense. En tal virtud, se señalan como agencias en derecho la suma 10.000.- Liquídense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ALIX JIMENA HERNÁNDEZ GARZÓN

Juez

JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 11 CIVIL
MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN

Bogotá D.C.
Notificación por Estado

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No. 0048
Fijado hoy 01 de Julio de 2016 a la hora de las 8:00 AM



Natalia Acosta Gómez
Secretaría



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Centro de Documentación Judicial
-CENDOJ-

FORMATO REFERENCIA CRUZADA

1. DATOS DE REGISTRO

Fecha de elaboración

DICIEMBRE 2020

Elaborado por

CONSORCIO RJ BOGOTA 2020

Cargo

OPERADOR DE GESTION DOCUMENTAL

2. IDENTIFICACIÓN EXPEDIENTE

No. Radicación del Proceso

11 001 400 307 3201 60078100

3. DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO O ELEMENTO

Descripción del documento o elemento

1 ed
Dte: edificio 01193
Vs.
A. Suarez Nitolar

Fecha del documento o elemento
(AAAAAMDD)

Fotografía del documento o elemento
(opcional)

Ubicación del documento o elemento

FOLIO INDICE ELECTRONICO

79 Lado L



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Centro de Documentación Judicial
-CENDOJ-

FORMATO REFERENCIA CRUZADA

1. DATOS DE REGISTRO

Fecha de elaboración	DICIEMBRE 2020
Elaborado por	CONSORCIO RJ BOGOTA 2020
Cargo	OPERADOR DE GESTION DOCUMENTAL

2. IDENTIFICACIÓN EXPEDIENTE

No. Radicación del Proceso	11001400307320160078100
----------------------------	-------------------------

3. DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO O ELEMENTO

Descripción del documento o elemento	led Ejecutivo Singular
Fecha del documento o elemento (AAAAMMDD)	
Fotografía del documento o elemento (opcional)	
Ubicación del documento o elemento	FOLIO INDICE ELECTRONICO 79 Lado 2

Señores
JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
Calle 96 No. 9 A -21
Bogotá DC



Fecha Radicación: 12/07/2016
Num. Radicación: 23390.16



Referencia: **Acusación contra la Contadora profesional Sra. ESPERANZA SILVA ROZO con C.C. 51.564.652 y T.P.41371-T**

CARLOS GERMÁN PALACIOS URREA, mayor de edad, identificado como la cédula de ciudadanía No. 19.364.503 de Bogotá, abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 40.183 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de la sociedad A SUAREZ NITOLA SAS, con NIT 900.414.238-8, con domicilio en esta ciudad, representada legalmente por el señor **ALFONSO SUÁREZ NITOLA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado como aparece al suscribir, obrando en calidad de representante legal de la sociedad A SUAREZ NITOLA SAS; sociedad propietaria del apartamento 501 del EDIFICIO CALLE 93 BIS Propiedad Horizontal, situado en la Calle 93 Bis No. 19-29 de Bogotá, mediante el presente escrito presento acusación por faltas al ejercicio profesional de **CONTADORA** en que ha incurrido la señora **ESPERANZA SILVA ROZO**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la Carrera 7 F No. 153 – 45 Bloque 1, apartamento 301, de la ciudad de Bogotá DC, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.564.652 y Tarjeta Profesional número 41371-T, para lo cual pongo en su conocimiento los siguientes

HECHOS:

1. La señora **ESPERANZA SILVA ROZO** ejerció las funciones de REVISORA FISCAL del Edificio Calle 93 Bis PH, durante los años comprendidos entre 2010, 2011 y parte del año 2012, por designación de las Asambleas Ordinarias de propietarios correspondientes a los mencionados años.
2. Estando dicha profesional en ejercicio de la revisoría fiscal de la mencionada copropiedad, era el administrador y representante legal del Edificio el señor **DARWIN EDUARDO GRANADA MARTÍNEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.495.447 de Bogotá, quien dentro de las asambleas de copropietarios se ha presentado como contador público, lo cual ratificó bajo juramento ante el juzgado 38 Civil del Circuito de Bogotá DC, dentro del proceso ejecutivo 2008-0578 instaurado por la Cooperativa de Trabajo Asociado que representa el señor Granada en contra del señor **JORGE ALBERTO CONTRERAS CARRILLO**.
3. Como administrador el señor **DARWIN EDUARDO GRANADA MARTÍNEZ**, de acuerdo con el numeral 5 del artículo 51 la Ley 675 de 2001, tuvo bajo su cargo el manejo de la contabilidad del Edificio Calle 93 Bis PH, correspondiente a los años 2007 al 2013.
4. Dentro de la contabilidad manejada por el antedicho administrador y durante el lapso en que la Revisora Fiscal fue la señora **ESPERANZA SILVA ROZO**, especialmente año 2012, en apoyo del mencionado administrador, se registra como deuda a cargo del apartamento 501 del Edificio, las expensas ordinarias a partir del mes de enero del año 2011.
5. En virtud del registro contable de la deuda por expensas de administración a cargo del apartamento 501 del Edificio Calle 93 Bis PH, la copropiedad inició demanda ejecutiva en contra de la sociedad A Calle 100 No. 19 – 61 Of. 201 y 202 Edificio Centro Empresarial CIEN en Bogotá DC
Tel. 57 1 5206038; 310 226 5995; cpalacios@palaciosybernal.com
www.palaciosybernal.com



SUÁREZ NITOLA SAS, con NIT 900.414.238-8.

6. El proceso se tramitó ante el juzgado 13 Civil Municipal de Bogotá DC, y culminó ante el Juzgado 22 Civil Municipal de Descongestión DC, Despacho que profirió sentencia definitiva NEGANDO LA EJECUCIÓN en virtud que el documento allegado como título de recaudo NO reúne la calidad de CERTIFICADO DE DEUDA a que se refiere el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.
7. Dentro del antedicho proceso rindió declaración bajo juramento la señora **ESPERANZA SILVA ROZO** en su calidad de **revisora fiscal** de la copropiedad durante el periodo objeto de cobro de expensas presentadas como deuda del apartamento 501.
8. En su declaración, la señora **ESPERANZA SILVA ROZO** expuso que NO puede tener certeza de la fecha de inicio de la deuda en virtud que: "... En este encuentro en este auxiliar del folio 51, según que esos registros, **hay registros de pagos y descuentos por el mes de enero, febrero y marzo de 2011 que según lo que yo tenía , no estaban los registros.**" (Negrillas Fuera de texto original).
9. La misma revisora fiscal en relación con la veracidad de la contabilidad, confesó que aprobó la contabilidad sin tener certeza de haberla revisado mientras desempeñó su cargo. Tal confesión la produjo cuando se le indagó si "puede existir otras inconsistencias relacionadas con documentos que usted no tuvo en sus manos para analizar cuando expidió las certificaciones de aprobación de la contabilidad en su calidad de revisora fiscal? CONTESTÓ: Debo verificar como lo mencioné antes, tener los soportes ya mencionados, ya relacionados para verificar sobre este tema, de este apartamento (en referencia al apartamento 501). **De los demás no puedo certificar. No puedo certificar si existen otras diferencias.**" (El contenido entre paréntesis y negrillas no son del texto original).
10. Adicionalmente, el entonces administrador señor Eduardo Granada, responsable de la contabilidad de la copropiedad como él mismo lo confiesa ante el Juzgado, quien **se presenta como Contador Público**, dentro del mismo proceso y bajo juramento pretende hacer creer al juzgado que a pesar de NO existir certeza de la revisora fiscal sobre la falta de exactitud de los datos que aparecen en la contabilidad, manifiesta: "El estado de cuenta que firmé es el que recibí de la parte contable **transcribiendo uno a uno verificando saldo contra libros contables del cual puedo entregar copia a este juzgado**". (Negrillas y subrayo fuera de texto). En dicha respuesta además confiesa, que sin ser el actual administrador "puede entregar copia de los libros contables", demostrando plenamente que es él quien sigue administrando el Edificio y no la actual administradora señora Cecilia Riaño, quien es la única que podría realizar esa afirmación.

Con base en lo anterior, surge como Conclusión:

1. La contabilidad a cargo del anterior administrador señor **DARWIN EDUARDO GRANADA MARTÍNEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.495.447 de Bogotá, quien se presenta como contador público, para el momento del registro de la deuda a cargo del apartamento 501, **no soporta claridad que permita establecer la realidad de deuda alguna de ningún copropietario en mora.**



2. Los informes y conceptos emitidos por la revisora fiscal de la copropiedad señora **ESPERANZA SILVA ROZO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.564.652 de Bogotá, no respaldan la existencia de cifras mediante las que se establece obligaciones pendientes a cargo de ningún apartamento del Edificio calle 93 Bis PH, menos aún para constituir CERTIFICADOS DE DEUDA que puedan ser presentados como título ejecutivo ante juzgado alguno.

Con base en lo anterior, elevo a Ustedes como máxima autoridad que rige el desempeño profesional de los Contadores Públicos en Colombia, elevo a Ustedes las siguientes

PETICIONES:

Primero: Solicito se inicie la investigación que corresponda en contra de la señora **ESPERANZA SILVA ROZO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.564.652 de Bogotá y tarjeta profesional número 41371-T, a fin de establecer la violación a las funciones desarrolladas como revisora fiscal del Edificio CALLE 93 BIS PH, basado en la confesión de NO poder brindar certeza del manejo contable, en contradicción de los informes que rindió a la asamblea de propietarios.

Segundo: Solicito se inicie la investigación que corresponda en contra del señor **DARWIN EDUARDO GRANADA MARTÍNEZ**, 79.495.447 de Bogotá, quien dentro de las asambleas de copropietarios se ha presentado como contador público, a fin que, en caso de efectivamente tener el título profesional de Contador Público, se le investigue por el manejo carente de claridad y precisión documental en la creación de obligaciones que pretende llevar a cobro judicial, por ocultamiento de información a la revisora fiscal o por tener su complicidad para dar como verídicos documentos que judicialmente la revisora fiscal dijo NO conocer.

Tercero: En caso que el señor **DARWIN EDUARDO GRANADA MARTÍNEZ**, 79.495.447 de Bogotá no tenga la calidad de Contador Público, se le investigue por ejercer la suplantación de una calidad que NO tiene y que lesiona el ejercicio profesional de quienes sí ostentan en forma legítima, real y profesional ese título.

PRUEBAS

Presento como sustento probatorio de los hechos en que se basa la presente acusación, la siguiente **DOCUMENTAL:**

1. Informe revisoría fiscal del Edificio Calle 93 Bis PH correspondiente al año 2011.
2. Observaciones a estados financieros realizados por la revisora fiscal del Edificio Calle 93 Bis PH correspondiente al año 2011.
3. Testimonio de la señora **ESPERANZA SILVA ROZO**, revisora fiscal del Edificio Calle 93 Bis PH rendido bajo juramento ante el Juzgado 22 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá DC, donde niega la veracidad de los informes que presentó ante la asamblea de propietarios del mencionado edificio.
4. Testimonio del señor **DARWIN EDUARDO GRANADA MARTÍNEZ** rendido bajo juramento ante el Juzgado 22 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá DC, donde demuestra plenamente que es él quien ejerce la administración del Edificio para el año 2014 y no la actual administradora señora Cecilia Riaño designada por la Asamblea.
5. Sentencia proferida por el Juzgado 22 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá DC donde niega la ejecución en virtud que el documento allegado por el Edificio Calle 93 Bis PH como título de recaudo

Calle 100 No. 19 – 61 Of. 201 y 202 Edificio Centro Empresarial CIEN en Bogotá DC

Tel. 57 1 5206038; 310 226 5995; cpalacios@palaciosybernal.com

www.palaciosybernal.com



82

- NO reúne la calidad de CERTIFICADO DE DEUDA a que se refiere el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.
6. Testimonio rendido **bajo juramento por el señor Edwin Eduardo Granada Martínez** ante el juzgado **38 Civil del Circuito de Bogotá DC**, dentro del proceso ejecutivo 2008-0578 instaurado por la **Cooperativa de Trabajo Asociado** que representa el señor Granada en contra del señor **JORGE ALBERTO CONTRERAS CARRILLO**, en donde afirma que su profesión es la de **CONTADOR**.
 7. Poder con que actúo y que adjunto.
 8. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad denunciante **A SUÁREZ NITOLA SAS**.

NOTIFICACIONES

Para efecto de notificaciones, informo los datos de ubicación de los acusados, la sociedad denunciante y el suscrito apoderado, así:

La señora **ESPERANZA SILVA ROZO** puede ser notificada en la Carrera 7 F No. 153-45 Bloque 1, apartamento 301, en el Edificio Cedro 153 en la ciudad de Bogotá DC.

El señor **DARWIN EDUARDO GRANADA MARTÍNEZ** puede ser notificado en la Calle 93 Bis No. 19-29 apartamento 202 en la ciudad de Bogotá DC.

La sociedad denunciante **A SUÁREZ NITOLA S.A.S.** y al suscrito apoderado nos pueden notificar en la calle 100 No. 19 – 61 Oficina 201 y 202 en Bogotá DC.

Atentamente,

CARLOS GERMÁN PALACIOS URREA

C.C. No. 19.364.503 de Bogotá

T.P. No. 40.183 del C.S.J.

Bogotá, D.C., 15 de Marzo de 2012

Señores
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
EDIFICIO CALLE 93 BIS
Ciudad

Ref.: Informe Revisoría Fiscal a 31 de diciembre de 2011

He examinado el Balance General y el Estado de Resultados comparativos del EDIFICIO CALLE 93 BIS a 31 de Diciembre de 2.011, dichos Estados Financieros y sus respectivas notas que se acompañan fueron preparados bajo la responsabilidad de la Administración a quien corresponde dicha competencia.

Mi responsabilidad sobre dichos estados Financieros consistió en analizarlos y expresar una opinión con base en mi examen y alcance de mi trabajo.

Realicé mi trabajo de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Esas normas requieren que planifique y ejecute la auditoria para cerciorarme que la Copropiedad tiene implementados procedimientos adecuados y controles internos suficientes para disminuir los riesgos y los errores y se lleve a cabo de tal forma que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera del ente económico.

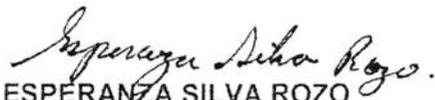
Una auditoria incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas de las evidencias que soportan las cifras y las correspondientes revelaciones en los estados financieros. Así mismo, comprende una evaluación de las normas contables utilizadas y de las estimaciones hechas por la administración del Edificio, así como de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Considero que mi auditoria proporciona una base razonable para expresar mi opinión. Los Estados Financieros los he auditado con referencia a mi periodo como Revisor Fiscal del Edificio.

En mi opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente la situación financiera del ente económico **EDIFICIO CALLE 93 BIS**, con corte a 31 de diciembre de 2011 y la contabilidad se encuentra llevada de acuerdo a las normas legales excepto por las observaciones contenidas en cada uno de los rubros.

El ejercicio presenta un déficit de \$ 4.517.637 que ésta representado en el gasto no presupuestado de reparaciones locativas.

Atentamente,


ESPERANZA SILVA ROZO

Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 41371-T

38

Bogotá, D.C., 15 de Marzo de 2012

Señores
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
EDIFICIO CALLE 93 BIS
Ciudad

Ref.: Observaciones a los estados financieros con corte 31 de diciembre de 2011

Como fundamento de la Auditoría, me permito relacionar algunas observaciones, que si bien no desvirtúan la situación financiera del Edificio, si afectan gravemente la liquidez y seguridad del Edificio.

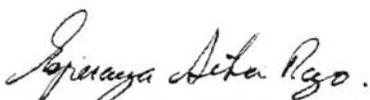
- La falta de recaudo de administración de los dos apartamentos que se encuentran embargados dentro de un proceso ejecutivo, ha ocasionado que el edificio en el 2011 no lograra recaudar lo presupuestado en la asamblea del año anterior. No obstante lo anterior el edificio cumplió a cabalidad con sus obligaciones en servicios públicos, conserjería, aseo y ejecutó las partidas del presupuesto que corresponden al mantenimiento.
- A esta grave situación se le sumaron dos apartamentos más que no tienen un pago regular, por lo que el edificio mantiene su funcionamiento mediante la acumulación de cartera a un proveedor que se encarga de los mencionados servicios. Situación que debe detenerse de forma inmediata, pues si bien, si ésta empresa manifiesta no tener interés en ejecutar a la copropiedad por su relación con un copropietario, no es sano que un edificio le adeude dineros a un tercero todos los meses, aun cuando los intereses moratorios que generan sus facturas, sean cancelados con los intereses y recargos que generan las cuotas de administración en mora.
- El endoso de cartera jurídica que se aprobó por asamblea, alivió en algo la situación pero nuevamente se presenta una mora en el 2011 que perjudica las finanzas del edificio.
- Se debe incluir en la asamblea el tema de la conveniencia de no continuar en el 2012 con los servicios de la cooperativa de trabajo asociado, pues aunque se ha cumplido con lo dispuesto en el decreto 2025 de Junio de 2011, respecto a la autogestión e independencia económica en la ejecución del contrato, existen otros tipos de entidad que pueden prestar el mismo servicio sin estar cuestionadas.
- El edificio no cumplió con la expedición de la póliza de áreas comunes por falta de recursos, como se informó el año anterior se debe incluir éste rubro en el presupuesto de 2012. En caso de una eventualidad los que deben asumir el evento son los copropietarios.

911

85

- El fondo de imprevistos se debe consignar en una cuenta bancaria, para separarlo los fondos de administración. Estos recursos son destinados a cubrir las contingencias como las reparaciones que se presentaron en el 2011, las cuales se pagaron con cuotas de administración atrasadas. Esto ocasiona que si se presentan daños o reparaciones más costosas, se afectaría el funcionamiento básico del edificio.
- La cartera morosa se debe pasar a cobro jurídico después de 120 días, como está establecido en el reglamento de copropiedad del edificio CALLE 93 BIS.

Atentamente,



ESPERANZA SILVA ROZO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 41371-T

EM

RELACION DE OBRAS Y MANTENIMIENTOS AÑO 2011

Enero de 2011 - Descargue de aguas lluvias taponado, inundación apartamento 201.

Se perforó placa de parqueadero, se arreglo desagüe por obstrucción, se cambió tubería 4" y bajante del apartamento 201 al parqueadero, se corrigió empalme de tubería que venía de las bombas y se revistió en malla, pañete y pintura.

A todo costo \$ 700.000

Enero de 2011 - Fuga agua tubería de cobre frente parqueadero apartamento 401

Perforación de placa sobre parqueadero, cambió de tubería en cobre y prueba.

A todo costo \$ 250.000

Marzo de 2011 - Se requiere un acceso a las cubiertas no existe.

Demolición, retiro de escombros e instalación de puerta y escalera de gato para acceso a la cubierta, sobre el cuarto de maquinas del ascensor en el 6º piso, lo anterior para mantenimientos de cubiertas.

A todo costo \$ 950.000

Abril de 2011 – Arreglos en las cubiertas del edificio.

Corrección de viga canal concreto lado norte y oriente de cubiertas apartamentos 601 y 501. Reinstalación de ladrillo a la vista cubierta, retiro de tejas, lavado, corrección de instalación con el traslapo y flanches.

A todo costo \$ 3.226.600

\$ 440.000 Recuperación de gastos por venta de arnés, pulidora y disco.

Costo final \$ 2.786.600.

Agosto de 2011 – Se cayó parte de la fachada en ladrillo sobre puerta parqueadero.

Retiro de escombros, demolición de piezas sueltas, impermeabilizado con Sika 1, suministro, instalación y lavado de ladrillo a la vista fachada sobre puerta parqueadero.

A todo costo \$ 800.000

Octubre de 2011 - ARREGLO DRYWALL 6º piso.

Arreglo del techo del sexto piso por humedad, cambio drywall y pintura.

A todo costo \$ 420.000

#9

87

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.

DILIGENCIA DE TESTIMONIO dentro DEL PROCESO EJECUTIVO No 2008-0578 DE COOPERATIVA DE TRABAJO ASOCIADO contra JORGE ALBERTO CONTRERAS CARRILLO .

En Bogotá D.C., a los veinticinco (25) días de mes de febrero de año dos mil diez (2010), siendo la hora de las 2:30 .m, la Suscrita Juez Treinta y Ocho Civil de Circuito de la ciudad, se constituye en audiencia en el recinto de Juzgado con el fin de recepcionar el TESTIMONIO a DARWIN EDUARDO GRANADA MARTINEZ identificado con cedula no 79.495.447 ordenada mediante auto de fecha 17 de noviembre de 2009 . a su vez se hace presente apoderado actor Dr. JAIME HUMBERTO RINCON TAPIAS identificado con cédula de ciudadanía No. 74.337.115 de Bogotá y T.P No. 112577 del C.S de la J. y el Dr ALONSO FABIAN CONTRERAS CARRILLO con cedula No 79.283.968y T.p No 64826 apoderado de la parte pasiva solicitante de la prueba A continuación por el Despacho se procede a recibir el Juramento al declarante previa imposición de Artículo 172 de C. P., por cuya gravedad prometió decir la verdad en todo cuanto se le interrogue. A SUS GENERALES DE LEY CONTESTO: Mi nombre es como quedo escrito. Tengo 40 años de edad estado civil casado, profesión u ocupación CONTADOR en la actualidad como vendedor finca raiz reside en la calle 93 BIS No 19 - 29 ..

POR EL DESPACHO: Usted tiene algún vínculo familiar con alguna de las partes dentro del presente proceso CONTESTO: No, con ninguno POR EL DESPACHO: Sirvase hacerle un relato breve de los hechos que le consten dentro del presente proceso CONTESTO: Conoci al señor OCNTRERAS en el año 2006 por un edificio ubicado en la Calle 93 Bis con 19 el cual se encontraba suspendida la obra y sin acabados de ninguna clase desde hace bastante tiempo me manifestó que era el propietario del edificio y le comente que podía allegarlo a vender aptos y a conseguirle contratistas para finalizar el edificio me manifestó que estaba interesado me presento las cantidades de obra de un valor aprox. de lo que valía terminar el edificio manifestando en todo sentido que tenía la potestad por el administrador delegado de la obra, le presente una oferta mercantil irrevocable de una entidad de contratistas que representaba en la cual la forma de pago de la obra comprendía dinero exclusivamente , No fue aceptada por cuento no tenía dinero por eso mismo la obra estaba aparada desde hacia mucho tiempo , como en diciembre y por le interés en la ubicación le presente una oferta de permuta en la cual se cubría la obra mediante un apto y otras propiedades y efectivo se alcanzo a firmar para suscribir escrituras pero el señor nunca realizo el traspaso del apto como era le compromiso para arrancar la obra ya que todo debía pagarse con anticipo pues comprendía

JUZGADO 38 CIVIL DE BOGOTÁ D.C. - 25 FEB 2010

RECEBIDO EN EL JUZGADO 38 CIVIL DE BOGOTÁ D.C. EL 25 FEB 2010

interviniere.

CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS

Juez

ALONSO FABIAN CONTRERAS CARRILLO

Apoderado de la parte demandada

JAIME HUMBERTO RINCON TAPIAS

Apoderado de la parte demandante

DARWIN EDUARDO GRANADOS

Declarante

...DO 38 CIVIL DEL CTO SANTAFE DE BOGOTÁ MARTINEZ
- 4 MAR 2010
... el Suscrito Secretario del
... hacen constar que la presente Fidejura es fiel y
... tomada de su original, el cual tuvo a la vista
El Secretario



JOSE WILSON ALTUZARRA AMADO

Secretario



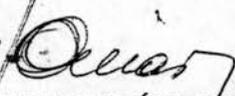
Señores
JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
E. S. D.

Referencia: Acusación contra la Contadora profesional Sra. ESPERANZA SILVA ROZO con C.C. 51.564.652 y T.P.41371-T

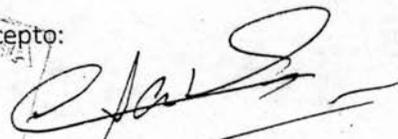
ALFONSO SUÁREZ NITOLA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado como aparece al suscribir, obrando en calidad de representante legal de la sociedad A SUAREZ NITOLA SAS, con NIT 900.414.238-8, igualmente con domicilio en esta ciudad, empresa propietaria del apartamento 501 del EDIFICIO CALLE 93 BIS Propiedad Horizontal, situado en la Calle 93 Bis No. 19-29 de Bogotá, mediante el presente escrito otorgo poder especial, amplio y suficiente al Dr. CARLOS GERMÁN PALACIOS URREA, mayor de edad, identificado como la cédula de ciudadanía No. 19.364.503 de Bogotá, abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 40.183 del Consejo Superior de la Judicatura, para que ponga en conocimiento de la Junta Central de Contadores la confesión judicial de la señora ESPERANZA SILVA ROZO con C.C. 51.564.652 y T.P.41371-T de haber firmado como Revisora Fiscal estados financieros del Edificio Calle 93 Bis PH, sin corroborar la contabilidad, en perjuicio de la sociedad que represento y en contra del Edificio mismo.

Confiero al apoderado las facultades contenidas en el artículo 70 del Código de Procedimiento Civil, especialmente las de recibir y todas las que impliquen el ejercicio adecuado y necesario del presente mandato.

Atentamente,


ALFONSO SUÁREZ NITOLA
C.C. No. 17.084.230

Acepto:


CARLOS GERMAN PALACIOS URREA
C.C. No. 19.364.503 de Bogotá
T.P. No. 40.183 del C.S.J.

Manuel
ALFONSO SUAREZ NITOLA
quien se identifica con C.C. No. 17.084.230
de Bogotá T.P. [redacted]
Dirigido a: *Junta central de contadores*
y expuso que el contenido de este documento es cierto y que la firma y huella son puestas en mi presencia. 08 OCT. 2015
En constancia de firma hoy:



Indice Derecho

2 
REPUBLICA DE COLOMBIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA VEINTICINCO
RICARDO CEBALLOS SUAREZ
NOTARIO ENCARGADO

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



Artículo 34 del Decreto Ley 2148 de 1983

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el 08 de octubre de 2015, ante RICARDO CEBALLOS SUAREZ, Notario 25 Encargado del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

MANUEL ALFONSO SUAREZ NITOLA, quien exhibió la cédula de ciudadanía #0017084230, presentó personalmente el documento dirigido a JUNTA CENTRAL DE CONTADORES y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



Manuel Alfonso Suarez Nitola
----- Firma autógrafa -----

6agqz9o4ujwa

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

NOTA
RICARDO
NOTARIO V

Ricardo Ceballos Suarez

RICARDO CEBALLOS SUAREZ
Notario 25 del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA VEINTICINCO
RICARDO CEBALLOS SUAREZ
NOTARIO ENCARGADO

RECIBO
NOTARIA VEINTICINCO
RICARDO CEBALLOS SUAREZ
NOTARIO ENCARGADO

81

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: nXWihsGW4PP

16 DE MARZO DE 2016 HORA: 14:31:58

R048902907

PAGINA: 1

LA MATRICULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS

RENUEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V. RENUEVE POR INTERNET EN www.ccb.org.co Y OBTENGA BENEFICIOS.

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE Y CUENTA CON UN CODIGO DE VERIFICACION QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FACIL, RAPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

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

=====
|ADVERTENCIA: ESTA SOCIEDAD NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACION LEGAL DE|
|RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL. POR TAL RAZON LOS DATOS CORRESPONDEN|
| A LA ULTIMA INFORMACION SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL |
| FORMULARIO DE MATRICULA Y/O RENOVACION DEL AÑO : 2011 |
=====

CERTIFICA:

NOMBRE : A SUAREZ NITOLA S.A.S.

SIGLA : A SUAREZ NITOLA S.A.S

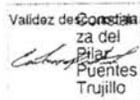
N.I.T. : 900414238-8 ADMINISTRACION : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN

DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02066038 DEL 15 DE FEBRERO DE 2011

CERTIFICA:





CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: nXWihsGW4PP

16 DE MARZO DE 2016

HORA: 14:31:58

R048902907

PAGINA: 2

* * * * *

RENOVACION DE LA MATRICULA :15 DE FEBRERO DE 2011

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2011

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CL 93 BIS NO. 19 29

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : mrsc.07@hotmail.com

DIRECCION COMERCIAL : CL 93 BIS NO. 19 29

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL COMERCIAL : mrsc.07@hotmail.com

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 1777 DE NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2010, INSCRITA EL 15 DE FEBRERO DE 2011 BAJO EL NUMERO 01453266 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA A SUAREZ NITOLA S A S SIGLA A SUAREZ NITOLA S A S.

CERTIFICA:

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

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD PODRÁ REALIZAR CUALQUIER ACTIVIDAD LÍCITA DE NATURALEZA CIVIL O COMERCIAL Y EN ESPECIAL LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS RELACIONADOS CON EL EJERCICIO DE LAS DENOMINADAS PROFESIONES LIBERALES. DE FORMA ENUNCIATIVA DESARROLLARÁ LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: ACTIVIDADES DE DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA E INTERVENTORA DE OBRAS CIVILES Y DE INFRAESTRUCTURA. LA SOCIEDAD NO PODRÁ CONSTITUIRSE EN GARANTE PERSONAL O REAL DE OBLIGACIONES DE LOS ACCIONISTAS O DE TERCERAS PERSONAS, COMPROMETIENDO LOS HABERES SOCIALES.

CERTIFICA:

CAPITAL:

** CAPITAL AUTORIZADO **

VALOR : \$220,000,000.00

NO. DE ACCIONES : 220.00

VALOR NOMINAL : \$1,000,000.00

gr

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: nXWihsGW4PP

16 DE MARZO DE 2016 HORA: 14:31:58

R048902907

PAGINA: 3

* * * * *

** CAPITAL SUSCRITO **

VALOR : \$100,000,000.00
 NO. DE ACCIONES : 100.00
 VALOR NOMINAL : \$1,000,000.00

** CAPITAL PAGADO **

VALOR : \$100,000,000.00
 NO. DE ACCIONES : 100.00
 VALOR NOMINAL : \$1,000,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACIÓN LEGAL: EL REPRESENTANTE LEGAL Y SUS SUPLENTE SON MANDATARIOS CON REPRESENTACIÓN, INVESTIDOS DE FUNCIONES EJECUTIVAS Y ADMINISTRATIVAS. TIENEN A SU CARGO LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD, LA GESTIÓN COMERCIAL Y FINANCIERA, LA RESPONSABILIDAD DE LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA, LA COORDINACIÓN Y LA SUPERVISIÓN GENERAL DE LA EMPRESA.

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS **

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 1777 DE NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2010, INSCRITA EL 15 DE FEBRERO DE 2011 BAJO EL NUMERO 01453266 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	
SUAREZ NITOLA MANUEL ALFONSO	C.C. 000000017084230
PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE	
SUAREZ CUERVO MARIA DEL ROSARIO	C.C. 000000051999457
SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE	
VILLALBA YABRUDY GUILLERMO ANTONIO	C.C. 000000073129590

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: EL GERENTE EJERCERÁ LAS SIGUIENTES FUNCIONES: A) CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS PARA LA EJECUCIÓN DEL OBJETO SOCIAL O LAS ACTIVIDADES DIRECTAMENTE RELACIONADAS CON LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. B) COMPARECER POR ACTIVA O POR PASIVA EN LOS JUICIOS QUE SE

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: nXWihsGW4PP

16 DE MARZO DE 2016

HORA: 14:31:58

R048902907

PAGINA: 4

* * * * *

RELACIONEN CON LA COMPAÑÍA EN REPRESENTACIÓN DE ELLA O CONSTITUIR LOS APODERADOS ESPECIALES QUE AL EFECTO FUEREN PRECISOS. C) TRANSIGIR, COMPROMETER LOS NEGOCIOS SOCIALES DE CUALQUIER NATURALEZA. D) DECRETAR LA APERTURA DE SUCURSALES, ESTABLECIMIENTOS, AGENCIAS Y REPRESENTACIONES EN CUALQUIER MUNICIPIO DEL PAÍS Ó EN EL EXTRANJERO. E) CONVOCAR A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS A REUNIONES ORDINARIAS, UNA ANUAL, A MÁS TARDAR EN EL MES DE ABRIL; O A REUNIONES EXTRAORDINARIAS CUANDO LO CREYERE NECESARIO O CONVENIENTE O CUANDO SE LO SOLICITEN PERSONA O PERSONAS QUE REÚNAN LA PROPIEDAD DE POR LO MENOS LA MITAD MÁS UNA DE LAS ACCIONES DE LA COMPAÑÍA Y PRESIDIR LA REUNIÓN. CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LAS DISPOSICIONES DE LOS ESTATUTOS Y DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS. G) FIRMAR DE SU PUÑO Y LETRA LOS TÍTULOS DE ACCIONES QUE LA SOCIEDAD EXPIDA. EL SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE SÓLO TENDRÁ FACULTADES DE REPRESENTACIÓN LEGAL PARA SUSCRIBIR EN FORMA INDIVIDUAL E INDEPENDIENTE DEL PRINCIPAL, ESTADOS FINANCIEROS. DECLARACIONES TRIBUTARIAS, ADUANERAS, CAMBIARIAS O ADMINISTRATIVAS, ESCRITOS DE RESPUESTA A OFICIOS O REQUERIMIENTOS (ORDINARIOS O ESPECIALES) FORMULADOS POR LAS AUTORIDADES, U OTORGAR PODERES PARA LA DEFENSA DE LOS INTERESES ASN S.A.S. EN PROCESOS JUDICIALES O ADMINISTRATIVOS, SIEMPRE Y CUANDO NO CONLLEVEN FACULTADES DE RECIBIR, ALLANARSE, CONCILIAR O TRANSIGIR.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS.

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

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 23 DE

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: nXWihsGW4PP

16 DE MARZO DE 2016 HORA: 14:31:58

R048902907

PAGINA: 5

SEPTIEMBRE DE 2015

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

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

** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION... **

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACION QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, EL CODIGO DE VERIFICACION PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURIDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECANICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

EDIFICIO CALLE 93 BIS PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT 900.419.579-7

CALLE 93 BIS NO. 19-29

Edificiocalle93bis@gmail.com

gp

Bogotá, Noviembre 20 de 2015

Señor

Alfonso Suarez Nitola

Representante Legal de Suárez Nitola S.A.S

Propietario Apto. 501

Ciudad

Atendiendo su solicitud reciente, adjuntamos a la presente fotocopia de las Actas de Asamblea de septiembre 12 de 2015 y octubre 17 de 2015.

Cordialmente,


CECILIA RIAÑO M.
Administradora

**EDIFICIO CALLE 93 BIS P.H.
NIT 900.419.579-7
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
REALIZADA EL 27 DE FEBRERO DE 2016**

En Bogotá, D.C. el Sábado 27 de Febrero de 2016, siendo las 8:45 AM, en la recepción del Edificio Calle 93 Bis P.H., se reunieron previa convocatoria escrita de la Administradora con fecha 13 de Febrero de 2016, entregada personalmente a los copropietarios en esa misma fecha y enviada vía correo electrónico el treinta (13) de Febrero de 2016 a los propietarios del Edificio, para realizar la asamblea ordinaria 2016 y desarrollar el orden del día de la convocatoria, así:

1. Verificación del quórum
2. Elección de Presidente y Secretario(a) de la Asamblea
3. Lectura y aprobación del orden del día
4. Nombramiento Comisión Verificadora de la Redacción del Acta
5. Informe de Administración
6. Presentación y aprobación de estados financieros a Diciembre 31 de 2015
7. Presentación y aprobación del presupuesto para la vigencia enero a diciembre de 2016
8. Elección del Consejo de Administración
9. Elección del Comité de Convivencia
10. Elección o ratificación del cargo de Administrador(a)
11. Proposiciones y Varios

DESARROLLO

1. VERIFICACION DEL QUORUM

La señora Cecilia Riaño procede a tomar el quórum de asistencia, el cual queda registrado en 78.32%, por lo tanto, porcentaje con el cual la Asamblea delibera y toma decisiones válidas.

Apto.	Coeficiente	Nombre del propietario	Presencial
201	11.68	CARLOS ANDRES RIOS P.	Por Poder
202	10.84	ALBA Y. GUZMAN/ EDUARDO GRANADA	X
301	11.68	MARCELA ABELLA	X
302	10.84	MOHANRAJ SUBRAMANIAM	Por Poder
401	11.68	SALO BIGIO	No asistió
402	10.84	JORGE CONTRERAS	Por Poder
501	11.68	SUAREZ NITOLA S.AS.	Por Poder
502	10.84	JORGE CONTRERAS	Por Poder
601	4.74	CAROLINA RIVILLAS/ANDRES GOMEZ	X
602	4.38	ALVARO FRIAS	X

2. ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIA DE ASAMBLEA

Los Asambleístas nombran como Presidente de la Asamblea el señor Álvaro Frías propietario del apartamento 602 y como Secretaria se nombra a la señora Ana Cecilia Riaño M. Las dos personas designadas aceptan el nombramiento **LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA**

El Presidente de la Asamblea, da lectura del orden del día de la convocatoria, el cual es aprobado.

3. NOMBRAMIENTO DE LA COMISION VERIFICADORA DE LA REDACCION DEL ACTA.

Queda conformada la Comisión verificadora por las siguientes personas::

Marcela Abella	Apto.301
Andrés Gómez	Apto. 601
Carlos Palacios	Apto. 501

El señor Eduardo Granada objeta la designación del delegado del Apto. 501 para integrar la comisión, porque el Dr. Palacios siempre quiere que en las actas se registre lo que él manifiesta siempre para después utilizar esa información en los procesos, ya ha ocurrido en otras oportunidades y es molesto que las actas se retrasen siempre por esta razón.

El punto se discute y al final la Asamblea aprueba la designación del Dr. Palacios como integrante de la Comisión verificadora del acta.

4. INFORME DE ADMINISTRACION.

"INFORME DE GESTION ENERO A DICIEMBRE DE 2015

Bogotá, febrero de 2016

Señores

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
EDIFICIO CALLE 93 BIS P.H.
Ciudad

Respetados copropietarios:

1. ADMINISTRATIVOS

Contratos actuales del Edificio. Administración y contabilidad del Edificio se desarrolló en cabeza de la señora Cecilia Riaño M. y su Contadora Angela Bernate Tarazona; vigilancia con Seguridad Privada y Vigilancia Texas LTDA.; el servicio de mantenimiento Ascensor con Ascensores Servic; Aseo con Maria Lucila Amaya mediante la modalidad de contrato de prestación de servicios, la señora Amaya cuenta con seguridad social por su cuenta, el presupuesto asignado para este rubro de aseo no permite contratar con una empresa de aseo, por esta razón se trabaja con

una persona natural; la Administración recomienda al Edificio, que a futuro es urgente contratar con una persona jurídica el servicio para evitar riesgos de demandas de cualquier tipo laboral.

2. FINANZAS DEL EDIFICIO

Pagos y obligaciones de la copropiedad: Al cierre de Diciembre 31 de 2015, el Edificio se encuentra al día por servicios públicos de agua y luz; póliza de áreas comunes, retención en la fuente. En cuanto a la vigilancia Texas, ascensor y honorarios de administración se les adeudan dineros, sumas reflejadas en la Nota 7. de los estados financieros. Como es del conocimiento de todos los propietarios, Noviembre/15 se llevó a cabo la Asamblea Extraordinaria donde se aprobó una cuota extraordinaria para pago del servicio de vigilancia, se hizo un abono representativo a la deuda que se tenía hasta noviembre/15, dos apartamentos no cancelaron la cuota extraordinaria.

EJECUCION PRESUPUESTAL

Ingresos: Dado que se maneja el sistema de causación, la ejecución refleja como si se hubiese recaudado el cien por ciento de las cuotas ordinarias, la realidad nos muestra que el Edificio siempre ha estado en déficit por la elevada cuantía de la cartera, tres apartamentos no cancelan al día la cuota ordinaria y por esta razón, siempre estará en mora con los compromisos contractuales mientras persista el incumplimiento de los apartamentos 402-502 y 501.

El presupuesto de gastos aprobado en asamblea general ordinaria de Marzo de 2015, se ejecutó parcialmente, de todas formas, los dineros recaudados se destinaron para cubrir algunos de los gastos y necesidades ordinarias, como se menciona en el numeral anterior, el déficit, no permitió el cumplimiento de las metas que se proyectaron. No se cuenta con reserva o fondo de imprevistos.

4. COMPORTAMIENTO DE CARTERA

La cartera morosa que reflejan los estados financieros está representada en los apartamentos relacionados en la nota 4 de los estados financieros.

La deuda de los apartamentos 402,502 y 501, se encuentra en proceso jurídico. También es importante recordar a los propietarios que la cartera del proceso 402 y 502 constituye la garantía del Edificio para el pago de la deuda contraída con la anterior empresa de vigilancia y aseo que prestó los servicios hasta el 30 de marzo de 2013, garantía que se generó por la venta de cartera aprobada por Asamblea en 2010.

5. MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

Como consecuencia de la falta de efectivo, generada por el no pago de tres apartamentos no se pudo realizar mantenimiento a las zonas comunes.

Cordialmente,

ANA CECILIA RIAÑO M.

Administradora y Representante Legal"

COMENTARIOS DE LOS ASAMBLEISTAS AL INFORME DE ADMINISTRACION:

Dr. Carlos Palacios representante Aptos. 501,402, 502:

Hace entrega de una carta y solicita que esta quede como anexa al acta de Asamblea que hoy se levanta, la carta es leída para conocimiento de los asambleístas. Agrega el Dr. Palacios "que en el informe que presenta la Administración, se menciona lo relacionado con la venta de cartera, pero dentro del proceso, el tercero al que le vendieron la cartera, no se hizo presente, debió decirle al juez y debió haberla descargado de la contabilidad, de cualquier forma el edificio está perdiendo el proceso, así paso en el proceso del 501, el edificio perdió el proceso porque las deudas no eran reales, porque el título valor no cumplió con los parámetros que exige el juzgado, el proceso de los contreras paso a otro juzgado y están a la espera de una sentencia para tomar las medidas correspondientes"

Interviene el señor Eduardo Granada y opina : " una vez más se evidencia que existe una clara intención del Dr. Palacios quiere desviar o desvirtuar los procesos jurídicos; agrega, muchas veces se ha expuesto el tema y se ha informado que en la contabilidad existen unas cuentas denominadas cuentas de orden, allí aparecen claramente registradas las deudas del proceso jurídico en contra de estos dos apartamentos 402 502, y como se refleja en las notas contables de los estados financieros el día que ingresen esos dineros ingresan como dineros para un tercero, porque esos dineros no son del Edificio, así es como deben figurar en la contabilidad, en su momento si se hizo el cruce de la cartera con una parte de las deudas que tenía el edificio, por concepto de servicios de vigilancia, aseo y administración, las deudas de los dos apartamentos corresponden a las cuotas de administración de los años 2007 a diciembre de 2010, pero así mismo se siguieron generando unas obligaciones durante los años 2011,2012 y parte del 2013, sugiere que se entregue copia de los libros auxiliares de los apartamentos 402 y 502 donde se evidencia que los apartamentos no han pagado".

Continua expresando, "respecto a lo expuesto por el Dr. Palacios del documento que yo debía entregar un documento autenticado ante notario público, donde me responsabilice por todas las actuaciones durante el tiempo que actué como Administrador en el Edificio, por supuesto que yo lo puedo entregar, es más, yo lo tuve a la vista de los demás propietarios cuando se pretendía llegar a un pago por parte de los deudores 402,502 y 501,pero el pago no se hizo efectivo, adicionalmente, de acuerdo con la Ley 675 y el reglamento de la copropiedad puede tomar las medidas para las medidas para que yo en cualquier acto que haya afectado los intereses del edificio pueda ser juzgado, si esto es así, invita a que cualquier acto sea denunciado. En todo caso con estos argumentos no es aceptable que se pretenda desvirtuar los estados financieros o que el juzgado no

RF

tenga en cuenta la cartera del edificio; si todavía tienen dudas la Asamblea puede nombrar una comisión o todos los propietarios si así lo desean para que inspeccionen los libros y soportes contables, que levanten un acta donde quede consignado el resultado de esa inspección, todo con la debida asesoría contable, a todas luces si de los diez apartamentos, tres nunca han pagado, la contabilidad lo tiene que reflejar, igual la deuda de los apartamentos son el soporte de los procesos jurídicos entablados por el Edificio, por ultimo lo que entorpeció la negociación de cartera fue la falta del documento, porque yo si lo tenía, pero nunca se vio el cheque de gerencia o el efectivo paga el pago de la deuda, por eso no entregue el documento, lo que se evidencia es que se pretende desconocer una deuda desvirtuando la idoneidad de unos estados financieros suscritos por profesionales y que el edificio pueda cumplir con unos compromisos contractuales”.

El señor Álvaro Frías manifiesta: “Evidentemente es claro para todos que aquí hay una diferencia de opiniones en las que nunca se van a poner de acuerdo, a estas alturas de la reunión es suficiente ilustración sobre el tema y se solicita avanzar en la reunión”.

5. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2015

La Administradora hace la presentación de la información que se entregó en carpeta a cada uno de los propietarios del Edificio, aclara que esta información que se presenta hoy a los propietarios está bajo el decreto 2649 de 1193, que la norma actual que rige para los estados financieros es la norma NIF, pero este cambio tiene un costo de \$250.000 que cobra la Contadora por hacer el ajuste correspondiente, el costo no lo puede asumir la Administración porque la contabilidad es del Edificio, aunque el edificio no tiene contador propio ni programa contable propio, el trabajo que debe hacer el Contador debe cumplir con las normas internacionales establecidas para cualquier empresa, aunque el Edificio no reporta al estado, salvo el pago de los impuestos como la retención en la fuente, si se tiene que ajustar, hay un trabajo que requiere cambios y por eso tiene costo, la diferencia entre una norma y otra es básicamente la presentación de la información, algunas cifras que hoy se reflejan en el balance general y el estado de resultados, como el caso de los activos con la cifra de los Deudores, los activos diferidos como la póliza de áreas comunes y los pasivos como el fondo de imprevistos, que hoy se muestran en el balance general, pasan a ser reflejados en otras cuentas y subcuentas con sus respectivas revelaciones en las notas contables.

Intervenciones de los demás propietarios sobre los estados financieros de 2015:

El Dr. Carlos Palacios expresa “que sus representados de los apartamentos 402 y 502 si desean tener un nuevo acercamiento para el pago de la deuda, que a pesar del proceso, ellos quieren pagar la deuda, contrario a esto el apartamento 501 llegará hasta las últimas consecuencias; solicita que la Administración le pida copia del audio de esta reunión al señor Granada”.

La Asamblea designa al señor Andrés Gómez como negociador, para retomar las conversaciones atinentes a negociar la deuda correspondiente a los apartamentos 402 y 502.

El Dr. Palacios manifiesta "yo quiero estar presente en el momento en que se haga la revisión de todos los soportes contables, e invita a todos los que quieran estar presentes y que cada uno tome sus propias opiniones y que esos resultados sean informados a la asamblea"

La señora Marcela Abella manifiesta: "Yo si soy partidaria que el Dr. Palacios esté presente y que se aclaren todas las dudas que tenga, igualmente si los señores contreras quieren un acercamiento, que se haga , pero que ojala paguen porque la plata se necesita con urgencia, no podemos seguir siendo perjudicados por esas deudas que no dejan que el edificio progrese, nosotros si podemos pensar en rebajar alguna cifra, pero que no sea la que ellos quieran, tiene que ser una cifra justa para ambas partes, igualmente, separar las dos deudas, una la del 402-502 y otra la del 50, es la única manera de salir adelante por lo menos con uno de los procesos"

Finalizadas las intervenciones, el Presidente de Asamblea, somete a aprobación de los asambleístas la propuesta del señor Granados de conformar la comisión para revisar, evaluar los soportes contables los estados financieros a diciembre 31 de 2015 y despejar las dudas que alguno pueda tener sobre todo lo que se ha hablado, pero el edificio no puede seguir en este plan de desgastarnos en cada asamblea hablando de lo mismo, es necesario avanzar en el tema y que el resultado de los procesos sea el que determine el juez.

El Presidente de Asamblea somete a aprobación los estados financieros a diciembre 31 de 2015. Los propietarios de apartamento 201-202-301-302-601 y 602 aprueban los estados financieros con la observación de que deben ser ajustados a la norma contable actual NIF para que cumpla con los estándares internacionales. El apoderado de los apartamentos 402-502 y 501 no aprueba los estados financieros.

La información reflejada en los estados financieros fueron entregados en la carpeta a cada uno de los propietarios y forman parte integral de la presente acta como anexos.

6. PRESENTACION Y APROBACION DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO ENERO A DICIEMBRE DE 2016

La Administradora Cecilia Riaño informa:

Se presenta un presupuesto con un incremento en el valor de las cuotas de administración del 7 % para cubrir los gastos mínimos necesarios mensualmente según el promedio del año 2016. Es sabido por todos los propietarios que con el no pago de tres apartamentos, el Edificio no puede contratar una vigilancia con la tarifa establecida por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad

101

Privada, que la tarifa actual es negociada con la empresa de vigilancia y aun así no se alcanza a pagar completamente, que se ha tenido que recurrir a mecanismos como prestamos de los propietarios, anticipos de cuotas de administración y recientemente una cuota extraordinaria para abonar a la deuda con Seguridad Texas; el Edificio no cuenta con fondo de reserva o imprevistos, no se puede realizar mantenimiento de las zonas comunes. En diciembre de 2015, el apartamento 201 hizo un anticipo de cuatro millones de pesos (\$4.000.000) para abonar a la deuda de honorarios de administración exclusivamente, el señor Carlos Ríos lo dejó claro y expreso en el anticipo y así se hizo, sin embargo, aún se tienen saldos pendientes de pago a vigilancia y Administración al cierre de diciembre de 2015; con estas aclaraciones, el proyecto que hoy se somete a consideración y aprobación de la asamblea tiene un incremento del 7% con el cual se proyecta cubrir las necesidades mínimas del edificio siempre y cuando todos cancelen las cuotas al día, de lo contrario, el edificio siempre estará con un déficit mensual que hace imposible cumplir con las obligaciones y gastos necesarios para el mantenimiento y conservación de la copropiedad.

Siguiente página el presupuesto de gastos proyectado.

PROYECTO PRESENTANDO POR ADMINISTRACION CON
INCREMENTO DEL 7%.

PRESUPUESTO AÑO 2015				AÑO 2016		
INGRESOS		Ejecutado	Aprobado	Mensual	Anual	%
	CUOTAS DE ADMON	84.231.600	84.237.600	7.511.000	90.132.000	
	INTERESES POR MORA	90.500	-	-		
	PARQUEADERO	300.000	-	117.000	1.404.000	
	DCTO. CUOTAS ADMON	-4.928.623	-5.389.200	439.000	-5.268.000	
	INTERESES FINANCIEROS	7.756	-	-		
	REINTEGRO DE COSTOS Y GASTOS	3.387.988		-		
	AJUSTE AL PESO	-30	-	-		
TOTAL INGRESOS		83.089.191	78.848.400	7.189.000	86.268.000	
GASTOS						
	ASESORIA JURIDICA	-	-	-		
	FOLIZA DE AREAS COMUNES	2.037.874	3.188.400	182.000	2.184.000	
SERVICIOS						
	ASEO	3.740.000	5.131.200	333.000	3.996.000	
	VIGILANCIA ADMON Y CONTABILIDAD	49.308.840	50.412.000	4.397.000	52.764.000	
	ASESORIA JURIDICA	8.133.600	8.133.600	725.000	8.700.000	
	ASESORIA JURIDICA ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	1.000.000		89.000	1.068.000	
	ENERGIA ELECTRICA	716.110	762.000	64.000	768.000	
	TELEFONO	3.275.620	3.486.000	292.000	3.504.000	
		-	-	-	-	
MANTENIMIENTO						
	CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES	491.025	3.135.600	44.000	528.000	
	ASCENSORES	2.106.000	2.257.200	188.000	2.256.000	
	JARDIN	200.000	250.800	18.000	216.000	
	MOTOBOMBA	-	370.800	-	-	
	ELECTRICO	331.500	175.200	30.000	360.000	
	TANQUE DE AGUA	355.000	300.000	32.000	384.000	
DIVERSOS						
	ELEMENTOS DE ASEO UTILES, PAPELERIA Y COPIAS	127.845	250.800	11.000	132.000	
	TAXIS Y BUSES	128.000	54.000	11.000	132.000	
	OTROS	50.000	-	4.000	48.000	
	DECORADO NAVIDAD	-	261.600	-	-	
	FONDO DE IMPREVISTOS	60.000		5.000	60.000	
	COSTAS JUDICIALES APTO.501	524.400	524.400	47.000	564.000	
				700.000	8.400.000	
NO OPERACIONALES						
	FINANCIEROS INTERESES A LA COOPERATIVA	185.550	154.800	17.000	204.000	
	GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	11.797.152	-			
		4.650.191	-			
		89.218.707	78.848.400	7.189.000	86.268.000	
SUPERAVIT/ DEFICIT PRESUPUESTA		-6.129.516	-	0	0	

El presupuesto es ampliamente discutido por los Assembleístas, se hacen los cálculos matemáticos y la Asamblea determina:

1. No aprobar el proyecto de presupuesto presentado por la Administración.
2. Aprobar un presupuesto de gastos por una cifra superior adoptando la misma metodología de la cuota extraordinaria que se aprobó en el mes de noviembre de 2015, es decir con un descuento del 30% por pronto pago, de esta manera se castiga la morosidad de quienes no pagan sus cuotas al día.
3. Los propietarios de los apartamentos 201-202-301-302-601 y 602 con un coeficiente del 54.56% aprueban el presupuesto de gastos por valor de \$9.820.000, con descuento del 30% por pronto pago hasta el día 12 de cada mes. Los apartamentos 402-502 y 501 con el coeficiente del 33.56% no aprueban el presupuesto de gastos.

Como resultado de la votación, el valor de las cuotas de administración para el año 2016 quedan distribuidas de la siguiente manera:

**VALOR DEL PRESUPUESTO MENSUAL DE GASTOS APROBADO
POR ASAMBLEA \$9.820.000**

EDIFICIO CALLE 93 BIS						
NIT. 900.419.579-7						
LISTADO VALOR CUOTAS DE ADMON 2016						
VALORES EN PESOS \$ COL.						
APTO	VLOR ADMON 2015	COEFIC	Cuota Mensual	30%	Cuota con Descuento del 1- al 12 c/mes	Ajustado a Mil
201	833.900	11,88%	1.166.616	349.985	816.631	817.000
202	760.900	10,84%	1.064.488	319.346	745.142	745.000
301	833.900	11,88%	1.166.616	349.985	816.631	817.000
302	760.900	10,84%	1.064.488	319.346	745.142	745.000
401	833.900	11,88%	1.166.616	349.985	816.631	817.000
402	760.900	10,84%	1.064.488	319.346	745.142	745.000
501	833.900	11,88%	1.166.616	349.985	816.631	817.000
502	760.900	10,84%	1.064.488	319.346	745.142	745.000
601	332.600	4,74%	465.468	139.640	325.828	326.000
602	307.500	4,38%	430.116	129.035	301.081	301.000
	7.019.300	100,00%	9.820.000	2.946.000	6.874.000	6.875.000

rol

8. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

La Asamblea postula a los integrantes del Consejo de Administración.

Eduardo Granada Propietario Apto. 202
 Álvaro Frías Propietario Apto. 602
 Andrés Gómez Propietario Apto. 601
 Marcela Abella Propietaria Apto. 301 Actuará como Consejero Suplente.

9. ELECCION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

No hay postulaciones por lo tanto no se nombra Comité de Convivencia.

10. ELECCION O RATIFICACION DEL CARGO DE ADMINISTRADOR(A)

Los propietarios de los apartamentos 201-202-301-302-601 y 602 aprueban la continuidad como Administradora del Edificio a la señora Ana Cecilia Riaño Martínez, para el periodo Febrero de 2015 a Marzo de 2016.

11. PROPOSICIONES Y VARIOS

No hay proposiciones y varios.

Agotado el orden del día, siendo las 10: 34 AM, se da por terminada la Asamblea de Propietarios.

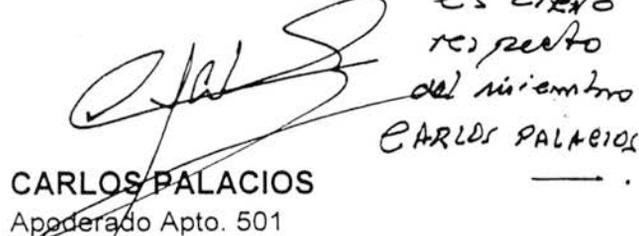

 ALVARO FRIAS
 Presidente


 CECILIA RIAÑO M.
 Secretaria

Los integrantes de la comisión Verificadora conceptúan que el contenido del acta corresponde a lo tratado en la reunión, en consecuencia la avalan con su firma:


 MARCELA ABELLA
 Apto. 301

ANDRES GOMEZ
 Apto. 601


 CARLOS PALACIOS
 Apoderado Apto. 501

NOTA: Recibi el Acta ya firmada. NO tiene sentido hacer parte del comité si se excluye la posibilidad de revisión previa al suscrito miembro de la comisión revisora del Acta.

105

**EDIFICIO CALLE 93 BIS P.H.
 NIT 900.419.579-7
 ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
 REALIZADA EI 12 DE SEPTIEMBRE DE 2015**

En Bogotá, D.C. el Sábado 12 de Septiembre de 2015, siendo las 8:10 AM, en la recepción del Edificio Calle 93 Bis P.H., se reunieron previa convocatoria escrita de la Administradora con fecha 29 de Agosto de 2015, entregada personalmente a los copropietarios en esa misma fecha y enviada vía correo electrónico el veintinueve (29) de Agosto de 2015 a los propietarios del Edificio, para realizar la asamblea extraordinaria 2015 y desarrollar el orden del día de la convocatoria, así:

1. Verificación del quórum
2. Elección de Presidente y Secretario(a) de la Asamblea
3. Nombramiento Comisión Verificadora de la Redacción del Acta
4. Informe de Administración
5. Presentación y aprobación de propuestas para el pago de los deudores 402-502 y 501
6. Aprobación Cuota Extraordinaria para pago parcial de deudas del Edificio

DESARROLLO

1. VERIFICACION DEL QUORUM

La señora Cecilia Riaño procede a tomar el quórum de asistencia, el cual queda registrado en 100%, por lo tanto, porcentaje con el cual la Asamblea delibera y toma decisiones válidas.

Apto.	Coeficiente	Nombre del propietario	Presencial	Representado por
201	11.68	CARLOS ANDRES RIOS P.	Poder	Álvaro Frías
202	10.84	ALBA Y. GUZMAN/ EDUARDO GRANADA	x	
301	11.68	MARCELA ABELLA	X	
302	10.84	MOHANRAJ SUBRAMANIAM	x	
401	11.68	SALO BIGIO	poder	Leonor de Bigio
402	10.84	JORGE CONTRERAS	x	
501	11.68	SUAREZ NITOLA S.AS.	Poder	CARLOS PALACIOS
502	10.84	JORGE CONTRERAS	X	
601	4.74	CAROLINA RIVILLAS	X	
602	4.38	ALVARO FRIAS	X	

CL

FR

2. ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIA DE ASAMBLEA

Los Asambleístas nombran como Presidente de la Asamblea el señor Mohanraj Subramaniam propietario del apartamento 302 y como Secretaria se nombra a la señora Ana Cecilia Riaño M. Las dos personas designadas aceptan el nombramiento *Interviene el señor Carlos Palacios apoderado del apto. 501 manifiesta que en la convocatoria debe incluirse el punto de aprobación del orden del día*, a lo cual responde la Administradora informando que por tratarse de reunión extraordinaria, según la Ley, el orden del día no se puede modificar, es decir agregar puntos a los de la convocatoria.

El tema se discute y se determina invertir el orden de los puntos a tratar, trasladando el punto de la cuota extraordinaria como último punto y debatir primero el relacionado con las propuestas de pago de las deudas del 402-502 y 501.

Por unanimidad se acepta la modificación en el orden en que serán tratados los puntos.

El señor Palacios solicita que la reunión sea grabada. Dicha grabación la hace el señor Jorge Contreras en su celular personal, porque la Administración no cuenta con grabadora.

3. NOMBRAMIENTO DE LA COMISION VERIFICADORA DE LA REDACCION DEL ACTA.

Queda conformada la Comisión verificadora por las siguientes personas::

- Marcela Abella Apto.301
- Jorge Contreras Apto. 502
- Alvaro Frias Apto. 602

4. INFORME DE ADMINISTRACION.

La Administradora procede a dar lectura del informe y manifiesta que este informe quedara inserto en el texto del acta de la presente reunión:

INFORME ECONOMICO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Bogotá, Septiembre 12 de 2015

2 *[Handwritten signature]*

Señores

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

EDIFICIO CALLE 93 BIS P.H.

Ciudad

Respetados copropietarios:

Es del conocimiento de todos los copropietarios la crisis económica que ha enfrentado Edificio Calle 93 Bis, el incumplimiento en el pago de las expensas ordinarias por parte de 3 de los 10 apartamentos genera mensualmente un déficit en los ingresos presupuestados y aprobados por la Asamblea General cada año, acarreando una serie de perjuicios a la copropiedad tales como el endeudamiento con terceros, llámese empresa de vigilancia actual, Administración del Edificio, Ascensor y empresa de consejería anterior al 2013 e intereses generados en el caso de las empresas de vigilancia y conserjería. En todas las asambleas, ha sido tema de discusión y todos nos hemos acostumbrado y aceptado esta mala práctica que va en detrimento del patrimonio de los inmuebles que conforman este edificio.

Finanzas del Edificio

A la fecha, el Edificio en lo único que se encuentra al día por servicios públicos, póliza de áreas comunes y retención en la fuente. Desde Abril de 2013, fecha en que se hizo el cambio de Administración, el Edificio adeuda 4 mensualidades a Texas Seguridad, equivalente a \$18.000.000, dos mensualidades a Ascensores Servic mas una factura de repuestos \$350.000, honorarios de Administración por 9 meses, equivalente \$5.871.000, deudas a copropietarios \$4.727.000, anticipos de cuotas de administración por \$5.544.000, un déficit en cifras aproximadas de \$34.792.000.

Cabe agregar que el Edificio tiene un pasivo de años anteriores por \$79.000.000 cifras aproximadas, deudas generadas repetimos por el incumplimiento en el pago de expensas comunes de tres apartamentos.

Con este resultado y ante la manifestación clara y expresa de la empresa de vigilancia de levantar el puesto, con los riesgos que ello implica, la Administración presenta respetuosamente a los señores Copropietarios la propuesta de aprobar una cuota

extraordinaria por valor de \$35.000.000 para cancelar las deudas contraídas por el Edificio desde abril de 2013.

Las deudas con antelación al 2013, es del conocimiento de todos los propietarios que están respaldadas por las sumas en litigio del proceso que adelanta el Edificio a 402/502.

Informe sobre procesos jurídicos

Proceso del Apto. 501

En el mes de Julio de 2015, el proceso entablado por Edificio Calle 93 Bis, en contra del propietario del apartamento 501, fue terminado por el Juzgado, el cual emitió sentencia en contra del Edificio, condenándolo a pagar las costas judiciales en un cuantía de \$600.800; de los eventuales perjuicios que se pudieron haber ocasionado al demandado no hay cifra establecida hasta el momento y esperamos que no se dé una contrademanda en tal sentido, porque eso sí sería un perjuicio más grave todavía para el Edificio, por el contrario, el que se haya terminado el proceso no significa que se haya perdido la deuda del apartamento 501, la deuda está vigente, el proceso se terminó porque como lo informó la Administración mediante circular a los propietarios por un error de forma, el título valor no se presentó en debida forma, el Juez no acepto las excepciones propuestas por el demandado, tampoco acepto nuestro título valor, esa es la realidad de este proceso. No es sano continuar con estos procesos que lo único que generan es gastos y problemas como los que afrontamos en estos momentos.

Proceso de los Aptos. 402/502

Durante el lapso de tiempo transcurrido entre Abril de 2013 a agosto de 2015, la Administración ha atendido los llamados y citaciones del Juzgado, sin que se haya podido realizar diligencia alguna, más de cuatro citaciones, siempre se presentan situaciones ajenas al Edificio que no permiten que el proceso avance.

También se ha reunido en varias ocasiones con el señor Jorge Contreras, donde se ha conversado sobre la deuda, la posibilidad de que él pueda hacer una propuesta formal de pago de la deuda, la última vez, fue el 18 de agosto/15, ese mismo día el señor Contreras hizo una oferta de pago de la deuda por \$80.000.000, a lo cual la Administración dio respuesta manifestándole que no es posible aceptar esta oferta, pues entre los dos inmuebles adeudan cifras superiores a \$110.000.000 por concepto de cuotas de administración sin tener en cuenta los intereses.

Esperamos que en esta reunión, el tema sea debatido y en consenso se tomen las mejores decisiones para beneficio de todos.

Respuesta a la carta del señor Carlos Palacios Apoderado del 501 dirigida al Consejo y Administradora del Edificio el pasado 25 de agosto de 2015.

Por tratarse del tema puntual sobre el proceso del 501, consideramos procedente y de suma importancia hacer las aclaraciones pertinentes a la carta enviada por el Apoderado del apartamento 501, ya que esta carta fue enviada a todos los demás propietarios por correo electrónico así:

1. La deuda de Administración que tiene el apartamento 501 con el Edificio Calle 93 Bis es real, la sentencia emitida por la Juez del proceso, en ningún momento acepta cualquier excepción propuesta por el demandado, repetimos, la sentencia es clara, el TITULO VALOR base del proceso ejecutivo no fue presentado en debida forma, en ninguna parte de la sentencia se menciona que la deuda está perdida. Al ser real la deuda que tiene este inmueble el Edificio está en todo su derecho de continuar con el cobro de las deudas por la via que corresponda.
2. En ninguna parte del documento emitido por el juzgado se menciona que la Administradora Cecilia Riaño confirma que el titulo base del proceso no era correcto, como iba yo a conocer el motivo de cualquier diferencia en el titulo valor y el estado de cuenta?, son preguntas que hace un juez, y las respuestas son de interpretación subjetiva como lo hace el señor Palacios, cada quien lo interpreta como quiere. En cualquier contabilidad de una copropiedad que se maneja existen unos cobros, soportados con una cuenta por cobrar y unos pagos soportados con un recibo de caja o consignación, pregunto entonces, es correcto preguntarle a una persona que por primera vez en el proceso le muestran una hoja impresa en el año 2011, de algún sistema contable que refleja unos movimientos pero que a la luz por lo menos de mi conocimiento contable, para hacer un registro contable se hace con soportes, como iba yo a responder que era cierto lo que allí estaba? Podríamos extendernos en cada respuesta que se dio en la única audiencia a la que yo asistí, usted saca sus conclusiones y empieza a hacer sus propias interpretaciones, pero no vamos a hablar de algo que ya pasó, que cada quien tiene su opinión, pero que si es pertinente aclarar para no dejar dudas en quienes no conocen el detalle o fondo del proceso jurídico en mención.



3. La contabilidad del Edificio si es el soporte y hace claridad en las deudas que tienen cada uno de los morosos, decir que no es soporte es incorrecto de parte suya, repito, una deuda existe mientras no haya pago, y para el caso del 501, cada pago realizado por el propietario del apartamento 501 ha sido correctamente aplicada en la contabilidad porque hay soporte, es decir consignaciones y su correspondiente recibo de caja, que más soporte debe haber para afirmar que si es cierta una deuda?
4. Por último, que el titulo base del proceso no fue aceptado por el Juzgado no desconoce la deuda y la obligación del copropietario de pagar oportunamente las expensas para el sostenimiento de la copropiedad, por lo tanto NO EXISTE NINGUN VACIO CONTABLE, no aceptamos bajo ninguna circunstancia esta afirmación personal que el señor Palacios describe en su carta.
5. "Los supuestos perjuicios que el señor Carlos Palacios menciona que instaurará en contra del Edificio, dice " la responsabilidad de pagar los perjuicios recae en los Consejeros y la Administradora", se olvida usted, que en la eventualidad de que el Deudor 501 llegare a instaurar un " incidente de regulación de perjuicios" es en contra de la copropiedad de la cual hace parte el apartamento 501 no son los demás propietarios ni la Administradora porque ninguno de nosotros le ha causado perjuicio alguno al propietario del 501, es al contrario, los perjuicios los ocasiona cada copropietario que no paga oportunamente las expensas comunes lo que por ley tiene que pagar para que una copropiedad funcione correctamente.
6. Es atrevido de parte del señor Palacios hablar por las deudas de los demás morosos, basado únicamente en su apreciación personal, con qué criterio descalifica el trabajo desarrollado por personas responsables e idóneas como es el caso de la Administradora y Contadora, pone en duda la buena fe de personas correctas, no olvide usted que el mismo juzgado mediante peritazgo realizado a la contabilidad y todos sus soportes que fueron entregados por la Administración, verificó cifras, soportes, actas de asamblea, libros contables y no hay objeción alguna sobre este aspecto.
7. No es cierto que la Administración, con "el aval del Consejo cargó a todos los copropietarios" los honorarios pagados a Juan Emiro Amado, eso nunca se hizo, no entendemos cómo puede usted hacer tal afirmación, solicitamos entonces que todos los propietarios incluido el 501, comprueben mediante la revisión de la contabilidad que esto se hizo, es preocupante hacer tales aseveraciones solo con la intención de generar mala información en todos los demás copropietarios. Además, la Administración solo puede hacer cargos por

- conceptos aprobados por asamblea en los presupuestos ordinarios cada año, es decir las cuotas ordinarias o extraordinarias si llegasen a existir estas últimas.
8. Por último es molesto para no usar otra expresión más certera, la posición del señor Palacios invitando a entablar un nuevo proceso y poniendo condiciones desde ya, no sobra decir que cuando existe un conflicto intervienen las dos partes, para el caso concreto, la Copropiedad representada en debida forma y el deudor moroso de la copropiedad o su apoderado, nadie más.

Cordialmente,

Firmado

ANA CECILIA RIAÑO M.

Administradora "

fin del informe.

COMENTARIOS DE LOS ASAMBLEISTAS AL INFORME ECONOMICO DE ADMINISTRACION:

El señor Carlos Palacios interviene y solicita que la reunión sea grabada. La Administradora informa a los asambleístas que no tiene grabadora.

El señor Jorge Contreras manifiesta que él grabará la reunión.

Interviene el señor Fabián Contreras y opina que se debe pedir autorización al presidente de la asamblea para que esta reunión sea grabada.

El Presidente de la asamblea aprueba la grabación.

El señor Carlos Palacios, Apoderado del Apto. 501 y manifiesta "que en el informe se le hacen varias anotaciones a la carta que él envió en días pasados, razón por la cual solicita copia de este informe que acaba de leerse, continua su intervención haciendo énfasis en que la demanda instaurada por el Edificio en contra del apartamento 501 carece de soporte probatorio, (lo cual podrá ser utilizados en los demás procesos que se llevan) lo cual produjo que el juzgado NO aceptara la validez del documento aportado como título de ejecución, existiendo además la afirmación expresa de la administradora dentro del proceso de NO poder afirmar que la contabilidad sea real, lo cual ratificó dentro del mismo proceso la entonces Revisora Fiscal. Por ese motivo dentro de la sentencia proferida por el juzgado se condenó al Edificio a pagar los perjuicios ocasionados a la parte demandante que represento. Por tal motivo, se presentará un incidente de perjuicios en contra del edificio. Es claro que el Consejo es RESPONSABLE junto con la administración de haber iniciado sin soporte judicial el mencionado proceso. Esa aclaración la realiza

112

a fin de establecer que tanto su cliente propietario del apartamento 501, como los demás copropietarios que NO son parte del Consejo, no causaron el daño a reclamar. Es claro que el Consejo incluso pagó por adelantado los honorarios al abogado del Edificio que perdió el proceso, cuando ese tipo de honorarios dentro de un proceso ejecutivo depende del recaudo que para este caso NO existió.. El resumen es claro afirma el abogado apoderado del apartamento 501: "El que rompe, paga y se lleva sus tiestos". Acto seguido, propone que para darle solución al problema de la deuda del apartamento 501, se haga un corte de cuentas al 31 de octubre/15, que a partir del 1 de noviembre de 2015, su cliente empiece a pagar cumplidamente la cuota de administración, sin que se apliquen tales pagos sobre deudas anteriores inexistentes".

En este punto de la reunión el señor Palacios informa su desconcierto por la deuda de \$40.000 que se tiene con el Jardinero Pedro Torres, a su modo de ver no concibe que el Edificio no le haya cancelado esa suma tan pequeña a una persona que prestó sus servicios. Acto seguido, saca de su billetera personal un billete de \$50.000 y se lo entrega a la Administradora Cecilia Riaño. Adicionalmente, explica el apoderado que no se entiende el motivo por el cual se le esté pagando a la anterior empresa de celaduría que pertenece al señor Eduardo Granada; empresa en cuya vigencia se presentaron varios hurtos al Edificio y en cambio No se le esté pagando a la empresa que actualmente presta el servicio. Esto denota una pésima administración de los recursos del Edificio.

La respuesta de la Administradora es sencillamente, en este edificio no hay dinero para pagarle al jardinero, a la administradora, al ascensor, a la vigilancia, por la razón que todos conocen, tres apartamentos no pagan al día sus cuotas y la Administradora procede a devolverle el billete de \$50.000 invitándolo a informar a su cliente que pague las cuotas para así poder pagar las deudas del edificio. Los propietarios de los Aptos. 301-302-202-401-601 y 602 desaprueban la actitud del señor Palacios y le solicitan compostura, esa es una forma incorrecta, no es una forma decente de tratar a la Administradora.

Interviene el señor Mohanraj Subramaniam y" pregunta al señor Palacios, usted está intentando responsabilizar a los consejeros y a la administración de unos supuestos perjuicios, que nosotros paguemos la deuda del 501 y como contraprestación, está amenazando con iniciar otra demanda?, si precisamente estamos aquí reunidos precisamente para buscar una solución al problema económico por el que atraviesa el edificio, **es para negociar** no para entrar en más problemas o más demandas, esa no es una propuesta conciliadora".

Intervención del señor Eduardo Granada: "Estos problemas se han suscitado es por la misma razón de siempre, porque tres de los 10 apartamentos del edificio no

pagan y esta situación afecta gravemente, conque solo uno no pague ya el edificio entra en crisis".

Intervención de la señora Marcela Abella: ella opina " yo soy abogada en derecho Administrativo, no manejo el civil y comercial, pero lo que si entiendo es que aquí tenemos un problema con unas personas que no pagan cumplidamente, yo he manejado otros procesos donde realmente se pueden ocasionar eventualmente unos perjuicios pero en este caso del 501, no hay razón para ello, el que usted manifieste porque así siempre lo ha dicho es que los tres primeros meses del 2011, enero, febrero y marzo, están pagos, luego esa no es la razón para desconocer una deuda, porque desde esa fecha ustedes no han pagado, yo sé que en el 2013 y algunos meses del 2014 el 501 hizo algunos pagos pero no venga usted señor Palacios a decir que hagamos corte de cuenta con unos perjuicios y que empiezan a pagar a partir del 1 de noviembre de 2015, eso no es correcto, deben responder por todo lo que deben o negociar la deuda, con todo respeto no nos crea unos bobos, pero no nos venga usted a negar la deuda, usted amenaza con entablar una demanda, el edificio está en su derecho defenderse, es lo más justo, de donde dice usted señor Palacios que no debe si la deuda es real, cuando la pagó el 501"?

Interviene nuevamente el señor Palacios y solicita que el edificio saque copia del proceso junto con el peritaje, dado que en el peritaje hay por lo menos cinco comprobantes que NO tiene firma alguna, lo cual es una prueba judicial más de la inexistencia de contabilidad que soporte cifra alguna en contra de ningún copropietario.

La Administradora responde que efectivamente el edificio tiene copia del proceso pero sin el peritaje, porque estos documentos son los mismos que la Administración entregó en su momento, son copia de los libros contables, actas de asamblea, soportes, copias que le costaron mucha plata al edificio y volver a pagar lo que está en archivo en el edificio?, Además, en la sentencia, ni siquiera hacen mención al peritaje, esta es solo una herramienta que utiliza el juez por pedido de la contraparte, que demostró que el edificio si tiene su contabilidad y sus soportes.

5. PRESENTACION Y APROBACION DE PROPUESTAS PARA EL PAGO DE LAS DEUDAS DE 402-502 y 501

Intervención del señor Jorge Contreras: "yo quiero hacer una aclaración lo que se presentó con el proceso del apartamento 501 abre varias puertas no sé hasta donde se abren las puertas, desde el 2012 yo he venido haciendo ofrecimiento para negociar desde varios años atrás y hasta la fecha no ha sido posible,

siempre he manifestado voluntad de negociar, incluso en la última audiencia en el juzgado la cual no se realizó realice una oferta de 80 millones de pesos, por encima incluso de la cuenta que ahora me envía la administración por valor aproximado de 35 millones de pesos el cual solicita haga parte de la presente acta. Por tanto, hay razón en preguntar por qué en las cuentas de cobro que emite la Administración aparece unas cifras distintas a las que pretende cobrar ahora la administración y aporta la copia de la cuenta de cobro con corte a junio de 2015 para que quede como soporte del Acta".

Responde el señor Eduardo Granada y opina: "La situación que se presenta aquí es un error de interpretación contable la Administración está en disposición de poner a disposición de todos los propietarios la contabilidad del Edificio con todos sus soportes, la contabilidad siempre ha estado a disposición, porque es algo que se maneja diariamente, así que no es correcto decir que no hay soportes, la situación que se presenta con los recibos de cobro es porque cuando se hizo la cesión de cartera hasta el año 2010 que fue una cesión legal, el registro de esta cesión quedo plasmado en libros y se maneja por cuentas de orden, esas cifras no pueden aparecer en el activo de la copropiedad pasan a unas cuentas de control porque así se deben manejar, ustedes pueden verificar con un contador, pueden examinar los libros contables y verán que todo se hizo correctamente, el edificio tiene un pasivo con ese tercero soportado con unas facturas, porque aún no se ha hecho el recaudo de esos dineros, por eso todavía figuran en la contabilidad, hasta que haya un pago o se termine el proceso, una contabilidad no puede reflejar una cartera endosada a un tercero, aquí el problema es de interpretación, pero eso lo aclara un contador, por lo tanto invita a que la contraparte envíe a su Contador y examine todos los soportes que existen en los archivos".

El señor Mohanraj Subramaniam agrega: Si ustedes van a hacer una oferta inferior al capital de cuotas de administración no es posible aceptarla, porque las deudas del edificio son superiores a estas cifras, debemos pagar todo el capital más unos intereses y honorarios de abogado, agrega, que si **se pretende negociar** con el edificio, debe ser de manera justa, porque las deudas del edificio con unos terceros son muy elevadas, entonces no podemos negociar sin tener en cuenta estas deudas adquiridas por el atraso en el pago de las deudas de 402-502 y 501, entiendan que si la empresa a la que le debemos no nos cobra intereses, pues ese sería un beneficio para ustedes porque nosotros no vamos a cobrar intereses también a ustedes

La señora Leonor de Bigio manifiesta, "tengamos buena fe, los queremos escuchar si lo que están ofreciendo pagar, que lo paguen de inmediato".

Interviene la señora Carolina Rivillas es importante saber cómo vamos a arreglar y pregunta al señor Contreras, cuál va a ser su posición después de negociar que a pasar con las cuotas futuras, si por ejemplo a usted se le presenta un inconveniente y no puede pagar por ejemplo paga los primeros 20 millones, y el resto no lo puede pagar, que va a pasar con el Edificio, si nosotros entregamos ya un paz y salvo?

El señor Contreras le responde, en la propuesta que yo hago es porque lo puedo hacer, tengo un proyecto para lo cual yo pido el paz y salvo del 502 porque este no tiene medida cautelar y ahí está el otro apartamento que si tiene una medida cautelar, o sea que no se preocupen por las cuotas futuras, porque de ahí en adelante ya es otra cosa, yo voy a pagar cumplidamente.

EL tema es ampliamente debatido por todos y se concluye lo siguiente.

Aprobaciones de la Asamblea:

1. La Asamblea aprueba por unanimidad, nombrar una comisión negociadora conformada por los propietarios Mohanraj Subramaniam, Eduardo Granada y Alvaro Frias, para revisar las propuestas de las deudas del 402-502 y 501 y con base en esta revisión tomar decisiones sobre las propuestas que ellos hagan de las deudas.

2. La Asamblea otorga facultades a la Comisión para negociar las propuestas de pago, las cuales se deben plasmar por escrito en un documento que puede ser el acuerdo de la negociación y respaldadas con un título valor a favor del edificio, claro, expreso y exigible.

3. Se propone igualmente, una reunión con los deudores para el día martes 15 de septiembre a las 2 PM con los señores Contreras y para el jueves 17 de septiembre/15 con el señor Carlos Palacios apoderado del 501.

4. La Asamblea aprueba que para la reunión con el Apoderado del 501, debe haber una propuesta de pago formal.

6. APROBACION DE CUOTA EXTRAORDINARIA PARA PAGO PARCIAL DE DEUDAS DEL EDIFICIO

La Administradora informa a los asambleístas que el objeto de esta convocatoria es para solicitar la aprobación de una cuota extraordinaria para el pago parcial de las deudas adquiridas por el edificio desde que inicio la administración en el año 2013 y pregunta que va a pasar si no se pagan estas deudas, la empresa de vigilancia levantará el puesto el día miércoles, quien les va abrir a ustedes las puertas, quien a estar pendiente de todo lo relacionado con el edificio?

La Asamblea no aprueba cuota extraordinaria, hasta tanto se haya definido la situación con los deudores, dependiendo de la negociación que se haga con ellos, se determinará si hay o no necesidad de aprobar una cuota extraordinaria para el pago de las deudas contraídas por el Edificio con terceros.

Agotado el orden del día y siendo las 9:40 AM, se cierra la reunión de asamblea extraordinaria.

MOHANRAJ SUBRAMANIAM
Presidente

CECILIA RIAÑO M.
Secretaria

Los integrantes de la comisión Verificadora conceptúan que el contenido del acta corresponde a lo tratado en la reunión, en consecuencia la avalan con su firma:

MARCELA ABELLA
Apto. 301

ALVARO FRIAS
Apto. 602

JORGE CONTRERAS
Apto. 502

Testifico que este documento es fiel copia del original.
Cecilia Riaño M.

117

EDIFICIO CALLE 93 BIS P.H.
NIT 900.419.579-7
ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
REALIZADA EL 17 DE OCTUBRE DE 2015

En Bogotá, D.C. el Sábado 17 de Octubre de 2015, siendo las 8:05 AM, en la recepción del Edificio Calle 93 Bis P.H., se reunieron previa convocatoria escrita de la Administradora con fecha 2 de Octubre de 2015, entregada personalmente a los copropietarios en esa misma fecha y enviada vía correo electrónico el 02 de Octubre de 2015 a los propietarios del Edificio, para realizar la asamblea extraordinaria 2015 y desarrollar el orden del día de la convocatoria, así:

1. Verificación del quórum
2. Nombramiento presidente y secretaria(o)
3. Nombramiento comisión verificadora del acta
4. Informe de la Comisión Negociadora con Aptos. 402/502 y 501
5. Toma de decisiones por Asamblea
6. Nombramiento de consejo de administración

DESARROLLO

1. VERIFICACION DEL QUORUM

La señora Cecilia Riaño procede a tomar el quórum de asistencia, el cual queda registrado en 65.84%, porcentaje con el cual la Asamblea delibera y toma decisiones válidas.

Apto.	Coeficiente	Nombre del propietario	Presencial	Representado por
201	11.68	CARLOS ANDRES RIOS P.	Poder	Álvaro Frías
202	10.84	ALBA Y. GUZMAN/ EDUARDO GRANADA	x	
301	11.68	MARCELA ABELLA	X	Leonor de Bigio
302	10.84	MOHANRAJ SUBRAMANIAM	x	
401	11.68	SALO BIGIO	poder	
402	10.84	JORGE CONTRERAS	No asistió	
501	11.68	SUAREZ NITOLA S.AS.	No asistió	
502	10.84	JORGE CONTRERAS	No asistió	
601	4.74	CAROLINA RIVILLAS	X	
602	4.38	ALVARO FRIAS	X	

2. ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIA DE ASAMBLEA

Los Asambleístas nombran como Presidente de la Asamblea la señora Carolina Rivillas propietaria del Apartamento 601 y como Secretaria se nombra a la señora Ana Cecilia Riaño M. Las dos personas designadas aceptan el nombramiento.

3. NOMBRAMIENTO DE LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA }

La comisión queda conformada por las siguientes personas:
Marcela Abella propietaria Apto. 301
Eduardo Granada propietario Apto. 202
Alvaro Frias propietario Apto. 602

4. INFORME DE LA COMISION NEGOCIADORA CON APTOS. 402/501 Y 502

El señor Mohanraj rinde el informe de la gestión realizada con los deudores Aptos. 402/501 y 502:

"Apto. 402/502

Importante tener en cuenta que estas cifras corresponden al cierre de Agosto/15.

- a. Deuda original:
 - i. Capital 108M+
 - ii. Intereses casi 100M+
- b. Primera oferta del copropietario \$80M
- c. Edificio rechazo y pidió a subir a \$145M
- d. Segunda oferta del copropietario \$110M conjunta con Apto. 501
 - i. Apt 402/502: \$100M
 - ii. Apt 501: \$10M
- e. Edificio rechazo y pidió a subir más.
- f. Tercera oferta del copropietario 125M conjunta con Apto. 50
 - i. Apto. 402/502: \$115M
 - ii. Apto. 501: \$10M
- g. Tuvimos una reunión con copropietarios de Apto. 202, 301, 302, 601, 602 y decidimos a aceptar propuesta de Apto. 501 y pedir más de Apto. 402/502
- h. Edificio acepto oferta de Apto. 501 y rechazo oferta de Apto. 402/502 y pidió a subir a \$120M+ solo parte de Apto. 402/502
 - i. Cuarta oferta del copropietario 125M conjunta con Apt 501 (Igual de anterior
 - i. Apto. 402/502: \$115M
 - ii. Apt 501: \$10M

3. Apto. 501

- a. Deuda original:
 - i. Capital 36M+
- b. Primera oferta del copropietario 0 pesos

- c. Edificio rechazo y pidió a subir hasta todo capital
- d. Segunda oferta del copropietario \$110M conjunta con Apto. 402/502
 - i. Apto. 402/502: \$100M
 - ii. Apto. 501: \$10M
- e. Edificio rechazo y pidió a subir más.
- f. Tercera oferta del copropietario \$125M conjunta con Apto. 501
 - i. Apto. 402/502: \$115M
 - ii. Apto. 501: \$10M
- g. Tuvimos una reunión con copropietarios de Apto. 202, 301, 302, 601, 602 y decidimos a aceptar propuesta de Apto. 501 y pedir más de Apto. 402/502
- h. Edificio acepto oferta de Apto. 501 y rechazo oferta de Apto. 402/502 y pidió a subir a 120M+ solo parte de Apto. 402/502
- i. Cuarta oferta del copropietario \$125M conjunta con Apto. 402/502 (Igual de anterior oferta)
 - i. Apto. 402/502: \$115M
 - ii. Apto. 501: \$10M
- 4. Situación actual con Cooperativa
 - a. Con ayuda de otros copropietarios (Apto.301, 601 y 602) y voluntad de Sr. Eduardo mismo adelantamos nuestra negociación con Sr. Eduardo
 - i. Antes de negociación
 - 1. Edificio debe a Cooperativa
 - a. Capital 40M por servicios de vigilancia
 - b. Intereses 39M+
 - 2. Sr. Eduardo tiene una sesión de cartera y tiene derecho de recibir parte de negociación
 - a. Sesión de cartera Capital \$40M
 - b. Sesión de cartera Intereses \$40M
 - ii. Después de negociación
 - 1. Edificio debe a Cooperativa
 - a. Capital \$40M por servicios de vigilancia
 - b. Intereses \$12M
 - 2. Sr. Eduardo tiene una sesión de cartera (de Apto. 402/502) y tiene derecho de recibir parte de negociación
 - a. Sesión de cartera Capital \$ 40M
 - b. Sesión de cartera Intereses xM (depende cuanto intereses vamos a recoger en la negociación)
 - 5. Negociación con abogado quien defiende el edificio contra Apto. 402/502 (Sr. Gil)
 - a. Antes de negociación: 20% de dinero recuperado
 - b. Después de negociación: 15% de capital recuperado
 - c. Estamos intentando a bajar más...
 - 6. Situación actual con proveedores y otros copropietarios quien ha dado préstamo / anticipo de cuota
 - a. Edificio debe \$38M+
 - 7. Conclusión de negociación con los morosos (debe tener aprobación de asamblea)
 - a. Desde \$80M llegamos \$125M
 - b. Estamos dando descuento en capital a Apto. 501
 - c. Estamos cobrando todo capital en caso de Apto. 402/502 + un poco de intereses (como \$3M a \$5M)
 - d. Tenemos un déficit de \$25M+
 - 8. Temas abiertas en la negociación

- 120
- a. Copropietario Apto. 402/502 quiere pagar en 3 pagos y quieren tener paz-y-salvo después primero pago, que fue resistido por mi parte pero no fue cerrado.
 - b. Copropietario Apto. 402/502 quieren cubrir con este negociación pago hasta Oct 2015, que fue resistido por mi parte pero no fue cerrado.
 - c. Tenemos un déficit de rango \$ 25M a \$30M. Este déficit debemos tomar el edificio. Algunos copropietarios están acuerdo incluido yo.
 - d. Sr. Palacios está exigiendo dejar la contabilidad en 0 después su pagos – no podemos llevar déficit.
 - e. Sr. Palacios está exigiendo una carta de Sr. Eduardo. (Puedo ver en emails cruzando...)
 - f. Sr. Palacios estaba exigiendo cambio de cuenta bancaria y cambio de administración – este vamos a manejar dentro asamblea.
 - g. Negociar para bajar más el pago servicio a abogado Gil.
 - h. Citamos asamblea el día 17 de Oct para definir, firmar y recibir cheque gerencia.
 - i. Documentar acuerdo y revisar de dos partes antes de asamblea.

Saludos,
Mohan"

Como información adicional, información que también es conocida por todos nosotros, la forma de pago que plantea Contreras es 20% inicial y que se expida un paz y salvo por apartamento que no está embargado, de 501 no dice como sería el pago.

Según lo escrito por Apoderado de apartamentos, con el pago que ellos pretenden se acepte por el Edificio, piden que el edificio quede en 0\$ hasta octubre/15 con los terceros y que se cambie de cuenta bancaria, cambio de administración y la carta de responsabilidad del Sr. Granada y otras exigencias contenidas en el correo electrónico del 22 de septiembre/15.

INTERVENCIONES DE LOS PROPIETARIOS SOBRE EL INFORME DE LA COMISION NEGOCIADORA

Apoderado del Edificio John Jairo Gil: "Es importante que el Edificio tenga presente que no se puede expedir un paz y salvo por los dos apartamentos porque de llegar a expedirse el deudor presenta este documento al Juzgado e inmediatamente se pierde el proceso, se puede dañar el desarrollo del mismo porque el Juez lo podría tomar como pago total de la deuda; solo se puede expedir paz y salvo siempre cuando el deudor presente el pago total de la deuda del apartamento 502 que no está embargado, de lo contrario no se puede expedir".

Andrés González Apto. 601: Pregunta al Abogado, "sería entonces el pago de \$57.500.000 y se expide el paz y salvo, como queda el saldo de la deuda de \$57.000.000?"

John J. Gil: "se puede entregar el paz y salvo por el 502, seguramente el deudor lo presentara al Juzgado, se puede pedir el suspensivo del proceso por un lapso de tiempo mientras se cancela el saldo, pero la demanda continua con el Apto.

402 que esta embargado, es decir que el pago inicial de los \$57 millones se descartan de la acumulación de la demanda".

Angela Bernate Contadora Edificio: Informa a los presentes que" ella lleva la contabilidad del Edificio desde Abril de 2013, fecha en que asumió la señora Cecilia Riaño como Administradora y ella contrató sus servicios para llevar dicha contabilidad, se tomó como base los saldos contables entregados por la anterior Administración, en la cual se reflejan unos pasivos del edificio, entre los cuales está el valor de la cesión de cartera o derechos litigiosos y estas cifras aparecen reflejados en el rubro CUENTAS DE ORDEN del balance general, así se ha manejado siempre; en las cuentas de cobro que se emiten mes a mes, aparecen los saldos desde enero de 2011 a la fecha.

Al cierre contable de septiembre 30 de 2015, la deuda de los apartamentos 402/502 es:

Por concepto de capital entre los dos apartamentos \$75.042.040 más los derechos litigiosos (cesión de cartera) de \$40.817.000.

Para un total de \$115.859.040.

Cifras sin tener en cuenta los intereses de mora generados de Enero/11 hasta hoy, que de todas formas es importante conocer.

Apto. 402 \$22.495.978

Apto. 502 \$24.261.813

El apartamento 501 debe por concepto de capital \$38.812.106
Intereses \$12.677.431.

Los pasivos del Edificio son \$119.720.046 repartida de la siguiente manera:

Honorarios Administración	\$6.404.573
Servifin (póliza de áreas comunes)	\$1.668.045
Cooperativa de trabajo Asociado (Inter.)	\$40.660.286
Aseo María Lucila Amaya	\$314.000
Ascensores Servic	\$302.295
Cooperativa de Trabajo Asociado (vig.)	\$40.126.269
Sistemas y Maquinaria (bombas)	\$438.700
Estrategias de Apoyo (Jun y Jl.714)	\$619670
Vigilancia Texas	\$20.222.376
Retención en la fuente	\$63.206

Otros pasivos:

Fondo de Imprevistos que por Ley debemos tener	\$4.173.626
Préstamo de Copropietarios	\$3.311.000
Préstamo para cubrir deuda Admón. en 2014	\$1.416.000

Tener en cuenta que hay propietarios que han realizado anticipos de cuotas de Administración como es el caso del Apto. 202 y 302, que están reflejados en los estados financieros.

Si la copropiedad acepta el ofrecimiento de los deudores 402/502 por \$115.000.000, descontando \$40.817.000 de cesión de cartera, nos quedaría un saldo para cubrir deudas por \$74.183.000.

Si la copropiedad acepta el pago de los \$10.000.000 del 501, tendríamos un disponible de \$84.183.000 para cubrir las deudas del pasivo, a lo cual hay que agregar los \$15.000.000 de honorarios de Abogado John Gil.

Lo anterior nos arrojaría un déficit de aproximadamente \$26.636.000, cifra que estaría representada en la condonación de capital que se haría al apartamento 501.

Si tenemos en cuenta que el señor Granada solo va a cobrar \$12.000.000 de pesos de intereses por las deudas vencidas haciendo una rebaja considerable de \$28.660.000, el déficit podría bajar, pero de todas formas los honorarios de abogado quedarían en \$17.024.000 aproximadamente.

Estas son las cifras que el Edificio debe analizar para tomar decisiones, finaliza la exposición informando a los asistentes que los libros contables, las carpetas que mes a mes se tienen con todos sus soportes, están a disposición de todos en el momento que lo deseen, la contabilidad se lleva en el programa SiSCO, de lo cual también se puede entregar copia digital y llegase a ser necesario".

Eduardo Granada Apto. 202: Amplia la informa sobre cuentas de orden manifestando que **"efectivamente lo expresado por la Contadora es la realidad de lo que arrojan las cifras contables, toda la información ha estado siempre a disposición de los propietarios, hubo revisoría fiscal, se hizo una inspección judicial de libros con todos los soportes; las sumas que se reflejan en las cuentas de cobro mensuales que se entregan a todos los**

123

apartamentos corresponden a las cuotas causadas mes a mes, el saldo anterior al 2010, de los apartamentos 402/502 corresponde al valor de la demanda que está en el juzgado y se refleja en cuentas de orden, porque al momento de hacer la venta de cartera, se descontaron del Activo del Edificio, pasando a ser propiedad de un tercerc, por eso es que no se pueden reflejar en las cuentas de cobro, porque no son propiedad el edificio; ahora bien, respecto a la carta de responsabilidad exigida por el señor Palacios, yo la tengo lista, la puse a disposición de la Comisión, le envié una copia a Mohan, yo no tengo ningún problema en certificar ante Notario Público mis actuaciones y mi responsabilidad como representante legal hasta el día en que se hizo cambio de administración, pues todas ellas se ajustan a la Ley y al reglamento, pero yo no puedo entregar una carta sin tener la certeza a quien se la tengo que entregar por eso dice "a quien le interese" porque yo le tengo que certificar es a la copropiedad si se llegara a necesitar, la verdad es que yo no entiendo para que o con qué fin los deudores están presionando o exigiéndole al Edificio que para hacer un pago de unas deudas que ellos tienen con el Edificio hacen una exigencia como esta, no tiene sentido, repito sin embargo, yo con el fin de que la negociación se haya que el edificio pueda salir adelante con todo el problema económico accedí a esta exigencia, se está haciendo una rebaja considerable de sumas por concepto de intereses, no entiendo la verdad".

5. TOMA DE DECISIONES POR ASAMBLEA

la Administradora Cecilia Riaño considera pertinente dar lectura del Artículo 48 de la Ley 675/2001 que habla sobre **MAYORIA CALIFICADA PARA LA TOMA DE DECISIONES POR PARTE DE LA ASAMBLEA**, finalizada la lectura, informa a los assembleístas que la norma es muy clara y ninguna de estos numerales del artículo de la Ley 675/2001 aplican para la toma de decisiones que hoy se tomen por parte de la Asamblea.

Finalizado el debate con la información contable, la Asamblea decide y aprueba:

1. No aprueba negociación integral del pago de las deudas, porque la situación de las deudas son completamente distintas para los tres casos. Los apartamentos 402/502 se encuentran en un proceso ejecutivo vigente, en desarrollo y cualquier decisión que se tome afecta el proceso, mientras que para el caso del 501, el proceso está terminado, por lo tanto las condiciones cambian completamente.
2. Aceptar la oferta de pago de los apartamentos 402/502 por valor de \$115.000.000 o capital total más tres millones lo que implica la condonación del 100% del valor de los intereses de toda la deuda acumulada desde Octubre 2007 a septiembre de 2015.
3. Forma de pago de esta oferta: 50% \$57.500.000 con cheque al día, consignado en la cuenta bancaria del Edificio y una vez, se haga efectivo el cheque, se entregará paz y salvo por el apartamento 502 que no está

embargado. Para el saldo de \$57.500.000 se otorga un plazo hasta enero 30 de 2016 para finalizar la negociación. Si agotado el termino de los 90 días no se cancela el saldo, automáticamente se pierde el beneficio de la condonación de intereses negociado

El valor de la cuota de Administración de Octubre de 2015 y sucesivas deberán ser canceladas a tiempo, es decir dentro del mes corriente y el compromiso de no volver a endeudarse o dejar de pagar la cuota ordinaria corriente.

4. En el caso de que el señor Jorge Contreras decida actuar mediante apoderado deberá acreditar tal representación en debida forma.
5. La Asamblea no acepta la oferta del Apto. 501 por considerarse lesivo para el edificio, el valor de las cuotas de administración no es negociable para ningún propietario, se le notificará por escrito al Propietario o su Apoderado informándole de la decisión de la Asamblea, se le invitará a realizar el pago de la totalidad del valor adeudado por cuotas de Administración y la condonación del valor de intereses en el caso de concretarse el pago;
6. Se fija como plazo para concretar el pago de la oferta del 402/502 hasta el 28 de octubre de 2015 y plazo para consignar al Edificio hasta el 30 de octubre/15.
7. La Administración debe llamar nuevamente a Asamblea para tomar las medidas necesarias para conseguir el dinero y pagar la deuda de Vigilancia y Administración lo más pronto posible.

6. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

La Administradora informa que dada la situación de que dos de los Consejeros se encuentran fuera del Pais, en el caso del señor Salo Bigio quien renunció y el señor Carlos Rios va a estar ausente no se sabe hasta cuándo, se requiere que la Asamblea determine si trabaja con tres Integrantes o por el contrario decide ampliar y conformarlo por cinco como ha sido tradición en el Edificio.

La Asamblea delibera y nombra como nuevos integrantes del Consejo a:
CAROLINA RIVILLAS, propietaria del Apto. 601 y
ALVARO FRIAS, propietario Apto. 602

CONSEJO DE ADMINISTRACION INTEGRADO POR:

Eduardo Granada Apto. 202
Marcela Abella Apto. 301
Mohanraj Subramaniam Apto. 302
Carolina Rivillas Apto. 601
Alvari Frias Apto. 602

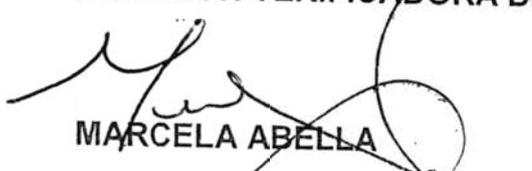
15

Agotado el orden del dia, se finaliza la reunión a las 10:25 AM-


CAROLINA RIVILLAS
Presidente


CECILIA RIANO M.
Secretaria

COMISION VERIFICADORA DEL ACTA


MARCELA ABELLA


EDUARDO GRANADA


ALVARO FRIAS

Certifico que este documento es fiel copia
del original.





Referencia: Libro Auxiliar - Petición

Reciba un cordial saludo

Por medio de la presente y en su calidad de revisora fiscal del Edificio calle 93 bis, le solicito nos explique cada uno de los renglones y cuentas del estado de cuenta adjunto, entregado en la noche de ayer y confirmar la exactitud o no de la suma de \$12.472.154,00

Favor enviar la correspondiente respuesta a los siguientes mails: mrsc.07@hotmail.com y yopalacios@palaciosybernal.com.

Cordialmente,

MARIA DEL ROSARIO SUAREZ CUERVO



EDIFICIO CALLE 93 BIS
ESTADO DE CUENTA APTO. 501
MARIA DEL ROSARIO SUAREZ

PERIODO	AÑO	CONCEPTO	CUOTA ADMON.	% INTERESES	VALOR INTERESES	ABONOS	DESCUENTO	ACUMULADO ADMON.	SALDO TOTAL
SALDO FINAL 31-12-2010	2010	SALDOS INICIALES 31/12/2010	0	2,2026%	0	0	0	0	0
ENERO	2011	ADMINISTRACION	599.676	2,2026%	0	0	0	599.676	599.676
FEBRERO	2011	ADMINISTRACION	599.676	2,2026%	10.606	0	0	1.199.352	1.209.958
MARZO	2011	ADMINISTRACION	599.676	2,2026%	21.212	0	0	1.799.028	1.830.846
REAJUSTE A MARZO	2011	REAJUSTE DE ADMINISTRACION	78.426	0,0000%	0	0	0	1.877.454	1.909.272
ABRIL	2011	ADMINISTRACION	625.818	1,9806%	37.185	0	0	2.503.272	2.572.275
MAYO	2011	ADMINISTRACION	625.818	1,9806%	49.580	0	0	3.129.090	3.247.673
JUNIO	2011	ADMINISTRACION	625.818	1,9806%	61.975	0	0	3.754.908	3.935.465
JULIO	2011	ADMINISTRACION	625.818	2,0748%	77.907	0	0	4.380.726	4.639.190
AGOSTO	2011	ADMINISTRACION	625.818	2,0748%	90.891	0	0	5.006.544	5.355.900
SEPTIEMBRE	2011	ADMINISTRACION	625.818	2,0748%	103.876	0	0	5.632.362	6.085.593
OCTUBRE	2011	ADMINISTRACION	625.818	2,1503%	121.113	0	0	6.258.180	6.832.524
NOVIEMBRE	2011	ADMINISTRACION	625.818	2,1503%	134.570	0	0	6.883.998	7.592.912
DICIEMBRE	2011	ADMINISTRACION	625.818	2,1503%	148.027	0	0	7.509.816	8.366.756
ENERO	2012	ADMINISTRACION	625.818	2,2026%	165.411	0	0	8.135.634	9.157.985
FEBRERO	2012	ADMINISTRACION	625.818	2,2026%	179.195	0	0	8.761.452	9.962.998
MARZO	2012	ADMINISTRACION	625.818	2,2026%	192.980	0	0	9.387.270	10.781.796
ABRIL	2012	ADMINISTRACION	625.818	2,2614%	212.284	0	0	10.013.088	11.619.898
MAYO	2012	ADMINISTRACION	625.818	2,2614%	226.436	0	0	10.638.906	12.472.152
TOTALES			10.638.906	0	1.833.246		0	10.638.906	12.472.152



15 ABR 2015 12:30

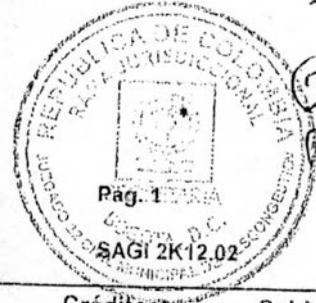
(17)
MEXOR

226

15

15 ABR 2015

227
276
(27) 129
MANCE



CALLE 93 BIS

Nit/CC:900419579-7

Libro Auxiliar

Consolidado

Fecha	Documento	Detalle	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Saldo Actual	
13050501 APTOS EXTERIORES			501	SUAREZ MARIA DEL ROSARIO			
Cuenta : 13050501			APTOS EXTERIORES		Saldo Anterior:	0,00	
Tercero 501			SUAREZ MARIA DEL ROSARIO		Saldo Anterior:	0,00	
12/31/2011	AP 1	Saldo de cartera al 31 de diciembre del 2011		8.366.758,00		8.366.758,00	
01/01/2012	FV 27	Mes de enero del 2012		625.818,00		8.992.576,00	
01/10/2012	NC 16	Intereses causados		165.411,00		9.157.987,00	
02/01/2012	FV 28	Mes de febrero del 2012		625.818,00		9.783.805,00	
02/10/2012	NC 17	Intereses causados		179.195,00		9.963.000,00	
03/01/2012	FV 29	Mes de marzo del 2012		625.818,00		10.588.818,00	
03/10/2012	NC 18	Intereses causados		192.980,00		10.781.798,00	
04/01/2012	FV 30	Mes de abril del 2012		625.818,00		11.407.616,00	
04/10/2012	NC 19	Intereses causados		212.284,00		11.619.900,00	
05/01/2012	FV 31	Mes de mayo del 2012		625.818,00		12.245.718,00	
05/10/2012	NC 20	Intereses causados		226.436,00		12.472.154,00	
Totales Tercero 501			SUAREZ MARIA DEL	0,00	12.472.154,00	0,00	12.472.154,00
Totales Cuenta			Saldo Inicial	Total Débitos	Total Créditos	Saldo Final	
			0,00			12.472.154,00	

JM
12

130
278

15 ABR 2015



CALLE 93 BIS

NIT/CC:900419579-7

Libro Auxiliar

Fag: 1

SAGI 2K12.02

Consolidado

Fecha	Documento	Detalle	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Saldo Actual	
13050501	APTOS EXTERIORES	501	SUAREZ MARIA DEL ROSARIO				
Cuenta : 13050501			APTOS EXTERIORES		Saldo Anterior:	0,00	
Tercero 501			SUAREZ MARIA DEL ROSARIO		Saldo Anterior:	0,00	
12/31/2011	AP 1	Saldo de cartera el 31 de diciembre del 2011		8.366.758,00		8.366.758,00	
01/01/2012	FV 27	Mes de enero del 2012		625.818,00		8.992.576,00	
01/10/2012	NC 16	Intereses causados		165.411,00		9.157.987,00	
02/01/2012	FV 28	Mes de febrero del 2012		625.818,00		9.783.805,00	
02/10/2012	NC 17	Intereses causados		179.195,00		9.963.000,00	
03/01/2012	FV 29	Mes de marzo del 2012		625.818,00		10.588.818,00	
03/10/2012	NC 18	Intereses causados		192.980,00		10.781.798,00	
04/01/2012	FV 30	Mes de abril del 2012		625.818,00		11.407.616,00	
04/10/2012	NC 19	Intereses causados		212.284,00		11.619.900,00	
05/01/2012	FV 31	Mes de mayo del 2012		625.818,00		12.245.718,00	
05/10/2012	NC 20	Intereses causados		226.436,00		12.472.154,00	
06/01/2012	FV 32	Mes de junio del 2012		682.728,00		13.154.882,00	
06/10/2012	FV 32	Reajuste de administracion de enero		56.910,00		13.211.792,00	
06/01/2012	NC 21	Intereses causados		256.027,00		13.467.819,00	
Totales Tercero 501			SUAREZ MARIA DEL	0,00	13.467.819,00	0,00	13.467.819,00
Totales Cuenta			Saldo Inicial	Total Débitos	Total Créditos	Saldo Final	
			0,00			13.467.819,00	

[Handwritten signature]

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA.

228 220
131

DILIGENCIA DE TESTIMONIO PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No. 2013- 00039 DE EDIFICIO CALLE 93 BIS P.H. contra A. SUAREZ NITOLA SAS

DECLARANTE: **ESPERANZA SILVA ROZO.**

En Bogotá, D.C, a los quince (15) días del mes de abril de dos mil quince (2015), siendo las dos y treinta de la tarde (2:30 p.m.), se constituye la Juez Veintidós Civil Municipal de Descongestión de Mínima Cuantía de Bogotá D.C. en audiencia pública y se da inicio a la diligencia señalada mediante providencia de fecha once (11) de marzo del dos mil quince (2015). Comparecen a la hora señalada: La testigo señora ESPERANZA SILVA ROZO, identificada con C. C. No. 51.564.652 de Bogotá, Con el apoderado de la parte pasiva Dr. CARLOS GERMAN PALACIOS URREA identificado con C. C. No. 19.364.503 de Bogotá y T.P. No. 40.183 D- 1 C.S. de la J. Acto seguido la Juez procede a tomarle el juramento de rigor a la testigo aquí presente, quien bajo la gravedad del mismo, prometió decir toda la verdad y nada más que la verdad en todo lo que va a declarar. Así mismo se le advirtió que conforme a nuestra Constitución Política y normas vigentes, no está obligado a declarar en contra suya o familiares hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Sobre sus generales de Ley **CONTESTÓ:** Mi nombre e identificación son como ya quedaron escritos, natural de Bogotá, edad 57 años, estado civil Soltera, estudios: Universitarios en Contaduría, ocupación: Independiente, lugar de residencia: Carrera 7 F 153- 45 Bloque 1 Apto 301, **PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** ¿Tiene algún vínculo o parentesco con las partes de este litigio? En caso afirmativo informe cual. **CONTESTÓ:** No tengo parentesco no señora ninguna, conozco al señor EDUARDO GRANADA y don ALFONSO SUAREZ NITOLA, el señor EDUARDO GRANADA, era en ese entonces el administrador del edificio, años 2011, 2012 estuve trabajando allá como revisora fiscal o les preste la asesoría. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** Infórmele al Despacho si sabe por qué ha sido citado, en caso afirmativo haga un breve relato. **CONTESTÓ:** pues lo que tengo entendido es que están conciliando un estado de cuenta por deuda de administración, de un apartamento a nombre de NITOLA, 502 el apartamento, no recuerdo exactamente el número, y los papeles que traía la vez pasada los vote. Como asesora revisora fiscal, sé que ellos el EDIFICIO y la SOCIEDAD NITOLA, son los implicados, son los que están analizando el caso, conciliando realmente y revisando el caso. Ese apartamento estaba en ese entonces viviendo la hija del señor SUAREZ, o era la encargada del apartamento, la que residía, la que pagaba la administración o los estados de cuenta salían a nombre de ella, si no estoy mal se llama MARIA DEL ROSARIO. Hasta el informe que yo entregue en el 2011 parte del 2012 que estuve, estaba adeudando como le dije no recuerdo la cifra, porque vote los documentos más o menos eran como ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000.00), hasta el 2010 estaba paz y salvo, en administración en una

229
230
132

ocasión solicito e hizo una petición la señora MARIA DEL ROSARIO, solicitando un estado de cuenta aclarando, el estado de cuenta del apartamento donde por vía correo, se lo envié, los soportes y la explicación del mismo estado. De lo que recuerdo se le hizo la aclaración de las cuotas de administración del año 2011. Se le aclararon los intereses, de qué forma se le habían liquidado, trimestralmente, mes a mes de acuerdo al porcentaje de interés máximo autorizado por los estatutos del edificio. Eso es más o menos lo que se le entrego en el estado de cuenta, cuotas de administración, retroactivos e intereses para el total adeudado para la fecha que yo estuve, hasta la fecha que yo estuve como revisora fiscal. Esta información se extractaba de los informes contables que llevaban de manera externa, porque el edificio no contaba con programa de contabilidad y él administrador lo llevaba de forma externa y me presentaba los informes y documentos para poder hacer las revisiones correspondientes al periodo entregado por el administrador. Él era el encargado de la administración, realmente eso era lo que yo hacía, estados de cuenta, contabilidad, los informes presentados a la asamblea, notas contables, parte del presupuesto, me llamaban a revisar, documentos soportes de la contabilidad. Realmente era un movimiento pequeño ya que era un edificio de pocos apartamentos. Básicamente era eso, yo daba fe de la información que se entregaba que hacía parte de los estados financieros contables. Acto seguido se le concede el uso de la palabra al apoderado judicial de la parte demandada que solicitó la prueba:

PREGUNTADO (1): ¿Sírvese precisar los años en que usted presto los servicios de revisor fiscal, para el EDIFICIO CALLE 93 BIS? **CONTESTÓ:** Bueno de lo que recuerdo 2010, 2011 y estuve una parte en el 2012 lo cual yo no certifique porque lo realizo el nuevo revisor fiscal, yo estuve más o menos hasta junio o julio de 2012, el nuevo no sé cuándo retomo el cambio. Porque ese edificio no está obligado a llevar un revisor fiscal. **PREGUNTADO (2):** Usted menciona que en esos años en que usted fue revisora fiscal de dicho edificio, no existía un programa contable de propiedad del mismo, pero que usted certifico durante ese tiempo como parte de sus funciones documentos y soportes de contabilidad, le pregunto ¿Si la contabilidad no estaba a su cargo como certifico esa contabilidad externa? **CONTESTÓ:** Bueno contesto, a claro que como profesional certifico estados financieros, reviso para poder certificar estados, reviso documentos para poder verificar la información y certificar los estados financieros. El revisor no lleva la contabilidad, no está a cargo de la contabilidad; según la ley 675, el administrador es el responsable de la contabilidad. Si no se tiene, si el edificio no cuenta con un programa, lo puede hacer de forma externa y presentar los auxiliares y soportes al revisor para la correspondiente revisión. Por tanto los documentos e informes que me presentaron, estaban registrados en un programa SAGI. Tendría que revisar mi correo, donde si cuento con algunos soportes, que deben contar o estar soportados en el archivo del edificio. **PREGUNTADO (3):** Usted dice que en esos años 2010 hasta mediados del 2012 el señor EDUARDO GRANADA en calidad de administrador, era el responsable de la contabilidad. ¿Sabe usted si el aplicativo que menciona SAGI, le pertenecía

130231

133

a dicho señor administrador y en caso positivo porque lo sabía? **CONTESTÓ:** Nunca averigüé la procedencia, digamos la calidad de propiedad. Pero él en su empresa, en la empresa que representaba o representa tenía o contaban con un programa contable. Cuenta con un programa pero no si era ese. **PREGUNTADO (4):** ¿Sírvese decir durante el tiempo que fue revisora fiscal de qué manera se registraban los pagos que hacían los copropietarios respecto sus cuotas de administración? **CONTESTÓ:** Según el sistema de contabilidad que rige en Colombia, es el sistema de causación y se registran cronológicamente o en las fechas que presentan los soportes o se realizan los diferentes documentos. Ejemplo puedo realizar una consignación en un año, o en una fecha determinada, pero si no entrego el soporte, el registro o el monto o valor consignado se registra en bancos contra una cuenta por verificar o identificar, o un pasivo y tan pronto, entreguen los soportes correspondientes se procede a elaborar el recibo de caja por ese pago. Si nosotros estamos en el sistema colombiano, en el edificio se seguían las normas generalmente aceptadas en Colombia, en la partecita anterior se explica. Es lo que es, el sistema de causación y no de caja. En el edificio se hace en forma de causación que consiste en: que tan pronto ocurre el hecho contable, o económico se registra, así no haya el ingreso del efectivo, digamos en el caso específico en el pago del que se refiere el señor abogado, en cuanto al edificio se registran tan pronto ocurren los hechos, así no ha allá habido el ingreso del dinero, del pago, tan pronto se causó se registró, se llegó enero, se causa contablemente, se hacen los registros así no haya habido pago. Es decir se causó el compromiso de pagar una administración, el hecho de haber prestado un servicio. **PREGUNTADO (5):** ¿Eso quiere decir que existía para ese momento en el edificio una cuenta bancaria que le permitiera a usted verificar el pago de las administraciones causadas, o la inexistencia de pago de las mismas administraciones causadas? **CONTESTÓ:** No recuerdo lo de la cuenta, pero se hacen recibos de caja, se elabora recibos de caja tan pronto reciben los pagos o sea el administrador hacia el recibo de caja, porque esos eran los soportes que a mí me entregaban. Se hacen recibos de caja soportando el pago de la cuenta de cobro. Correspondientes a las cuentas de cobro del mes. Cada propietario queda con una copia de los recibos por los diferentes pagos realizados. **PREGUNTADO (6):** Es decir ¿ existía la posibilidad mientras usted fue revisora fiscal del edificio que el administrador señor EDUARDO GRANADA, de alguna manera recibiera el pago de la administración correspondiente a los pagos de los copropietarios del edificio, en este caso respecto al propietario del apartamento 501 y no se le informara a usted? **CONTESTÓ:** Contablemente todos los documentos llevan un consecutivo, parte de la revisión es verificar que los consecutivos preimpresos o del sistema. Estos llevan un orden consecutivo y no se saltará ninguno. **PREGUNTADO (7):** ¿Es decir su único control para determinar la existencia de pago o de mora respecto de cuotas de administración, era la verificación del consecutivo de recibos de ingreso que le entregara el administrador, pero sin verificar de manera directa la posibilidad de ingresos de dineros y la no la expedición del respectivo recibo? **CONTESTÓ:** el trabajo se realiza,

23A
232

134

como ya lo he mencionado anteriormente sobre unos soportes, ni contamos con la verificación de los propietarios, ni de la labor que desarrolla físicamente el administrador en el lugar del edificio o de la administración. De igual forma como lo menciona el, señor abogado, de que no hubiera quedado un registro, o no se hubiera realizado o entregado algún reporte o recibos por pagos, los propietarios en la entrega de los estados de cuenta al encontrar diferencias entregaban los soportes en caso de haber, es que no recuerdo bien, entregaban los soportes y demostraban los respectivos pagos. Lo que yo entendí fue lo que respondí anteriormente. Todo lo que trabajamos es con soportes, no es especulando es en base a soportes físicos, no puedo decir si él administrador recibió algún pago es, lo que dice el abogado, y no lo entrego o no me soportó ese pago dentro de la carpeta de documentos e informes que entregaba para la revisión. De igual forma en el edificio existen los soportes de esa época, no se ahora, soportes, tantos como auxiliares, como libros que se manejaron en esa época y los soportes como las cuentas de cobro, recibos de caja, y comprobantes de egresos por pagos y gastos. **PREGUNTADO (8):** Según su respuesta anterior en la que afirma, es posible la existencia de pagos, cuyo soporte no le hayan sido entregados a usted ¿ sírvase decirle al despacho para la época en que usted fue revisora fiscal quien era el encargado de guardar esos libros y soportes en que usted se refirió en su respuesta anterior y donde se guardaban? **CONTESTÓ:** En primer lugar en ningún momento dije o afirmé que el señor administrador o persona encargada, pudiera recibir dineros que no me reportara, en cuanto a los soportes libros y demás, el encargado de custodiar y el manejo de los documentos era el señor administrador. No se dónde lo guardaría él, o podría ser en la oficina donde el registraba la contabilidad, o en el edificio. **PREGUNTADO (09):** ¿Usted verifico que esos soportes se guardaran en el edificio? **CONTESTÓ:** No, porque de igual forma se manejan los paquetes mensuales y uno entrega al año. **PREGUNTADO (10):** Usted afirmó en respuesta anterior, que no quiso decir que el administrador recibiera pagos y no se los reportara a usted, pero igualmente afirmó en otra respuesta anterior, que su única verificación sobre pagos realizados se basaba sobre el control de consecutivo. Le pregunto ¿entonces como revisora fiscal usted como dio certeza que efectivamente que él administrador no recibiera pagos, que no reportara en contabilidad y que por tanto no llegaran a usted lo respectivos soportes? **CONTESTÓ:** Contesto con una pregunta, he bueno, entonces no (No puede Hacer Preguntas para contestar). El abogado, Da mucha vuelta para hacer una pregunta. En términos generales, si quieren verificar la idoneidad del trabajo fiscal o la parte profesional de la revisoría fiscal, la certificación, o el dar fe, esto ceda sobre hechos ciertos, documentados y no sobre algo que uno desconoce. Según lo que expresa, el señor abogado, certificó o certifique y di fe en los informes presentados, sobre los hechos que ocurrieron, se hicieron las observaciones, o recomendaciones para el mejoramiento, del estado o situación económica del edificio. Doy fe sobre los hechos ciertos y soportados, sobre lo que estaba en la contabilidad y lo presentado en los estados financieros. **PREGUNTADO (11):** ¿ De acuerdo con su respuesta

232
233

135

anterior sírvase explicar cuál es el motivo por el cual la certificación de deuda que presenta la administración, como título ejecutivo de esta demanda y que obra a folio 2 del expediente se refiere a inicio de deuda a partir del mes de enero del año 2011, mientras que del libro auxiliar de la contabilidad del edificio a folio 51 del expediente, se menciona que durante los meses de enero, febrero y marzo del año 2011, el apartamento 501 no presentaba deuda alguna, e incluso registra el mismo auxiliar que se aplicaron los descuentos por pronto pago, sírvase explicar esa contradicción como revisora fiscal que certifico el balance del año 2011?

CONTESTÓ: (A la deponente se le pone de presente el expediente folios 2 y 51). Bueno ahí sí lo que es, yo le aclare el estado de cuenta, que se lo envié a doña MARIA DEL ROSARIO, desde diciembre del 2010 hasta junio aproximadamente del 2012, como a mayo tal vez por el valor donde verificaba según lo que me habían entregado a mí, de contabilidad por la cuenta de cobro, perdón por los auxiliares que me entregaron a mí. En este encuentro en este auxiliar del folio 51, según que esos registros, hay registros de pagos y descuentos por el mes de enero, febrero y marzo de 2011 que según lo que yo tenía, no estaban los registros. Para esto solicitaría verificar los soportes de RD101, 106,111 las notas crédito 13,14 y 15 junto con las facturas 25,26 y 27 que corresponden a los periodos de enero a marzo del año en mención. Entre el libro auxiliar presentado folio 51 y el estado de cuenta a folio 2, a marzo hay una diferencia, no sé cuánto será el valor entre el saldo final y el saldo presentado en los dos estados, en los folios exactamente. Lo único sería que le podría hacer llegar esos documentos, la vez pasada que llegue tarde los traía, pero sería bueno que tengan el soporte de lo que yo tenía. Si pudiera abrir el correo e imprimir lo que les estoy informando, el cuadro o el resumen, de cómo se liquidaron los intereses sobre la cuotas mensuales para llegar al saldo del 2012. **POR EL DESPACHO.** Teniendo en cuenta la anterior manifestación y por ser procedente el despacho accede a que la deponente, proceda a la impresión de los documentos a que hace referencia en su respuesta anterior. La deponente Manifiesta: les hago entrega de la petición que hizo la señora MARIA DEL ROSARIO SUAREZ CUERVO, el 7 de julio de 2012, petición relativa al estado de cuenta en dos (02) folios con mi respuesta como revisora fiscal. Junto con un estado de cuenta por las cuotas de administración e intereses cobrados, el reajuste de administración correspondiente al año 2011, el estado de cuenta esta conformado de diciembre 31 de 2010 a mayo de 2012 en un (01) folio, y estos son dos auxiliares también de la administración correspondiente al apartamento 501 de diciembre 31 del 2011 uno a mayo y el otro a junio de 2012 en dos folios, para un total de 5 folios. **POR EL DESPACHO:** De la anterior documentación se le pone de presente a las partes interesadas para los fines legales que estimen pertinentes. **PREGUNTADO (12):** ¿ Con base con la documentación que usted adjunta solicito explique al despacho, la diferencia entre el estado de cuenta que obra a folio 2 y el libro auxiliar o la hoja de libro auxiliar que obra a folio 51 del expediente, en relación con los meses de enero a marzo del año 2011? **CONTESTÓ:** (Se le pone de presente los documentos a

233
234
136

folio 2 y 51). Como lo manifesté anteriormente para poder explicar la diferencia debo ver los soportes antes mencionados que son el RD 101,103, RD es recibo, FV equivale a la cuenta de cobro, que no estamos obligados a expedir a factura en la propiedad horizontal, y la NC, que son las notas créditos correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo del 2011, para poder determinar la diferencia. Físicamente por este informe, correspondería lo que tanto insistía, el señor abogado, en sus preguntas en cuanto a la posibilidad de que existieran pagos y no se hubieran entregado a la revisoría fiscal. Por tanto solicito que la parte demandante, si, así se dice, me facilite los soportes en mención. Tengo que ver los soportes físicos para ver si hubo error o no. **PREGUNTADO (13):** ¿Con base en un peritaje contable realizado sobre la contabilidad del edificio entre los años 2010 a 2013, solicito a la testigo se sirva explicarnos el motivo por el cual para el 31 de diciembre de 2011, el activo registrado como deudores, figura por un valor de (\$24.803.439.00), según consta a folio 322 del peritaje. Si la deuda del apartamento 501, según libro auxiliar que obra a folio 160 del mismo peritaje, menciona saldo de (\$ 7.509.816.00), a cargo de dicho apartamento, solicito al despacho se le ponga a la testigo los presentes documentos? **CONTESTÓ:** (Se le ponen de presente a la deponente los documentos a folios 322 y 160 del peritaje). La deponente señala el folio 322, esta cuenta de deudores en el balance general a diciembre 31 del 2011 según folio 322 del peritaje, acumula las deudas de todos los apartamentos del edificio y esta conformado por apartamentos exteriores por un saldo de (\$ 8.494.694.00), y apartamento interiores por (\$ 16.308.745.00), lo que nos indica que el valor correspondiente al apartamento 501, por valor, el saldo de (\$ 7.509.816.00), está dentro de los montos, de los exteriores o interiores, según creo que esto corresponde a los exteriores, este saldo corresponde, a parte del saldo final a diciembre del 2011. **PREGUNTADO (14):** ¿Siendo el apartamento 501 correspondiente a los exteriores, de acuerdo con la documentación del peritaje y en especial el acta de asamblea del año 2013, en concreto a folio 45 del peritaje, Sírvase aclararnos el motivo por el cual en el mencionado balance general a 31 de diciembre de 2011, se habla o determina que por apartamentos exteriores la deuda es de (\$ 8.494.694.00), y en el folio 160, al 31 de diciembre en el libro auxiliar se determina para el mismo apartamento como valor total de deuda incluido el reajuste de abril de 2011, un valor de \$ 7.509.816.00), por favor sírvase explicarnos esa diferencia? **CONTESTÓ:** (Se le pone de presente a la testigo los folios 45, 322 y 160 del peritaje) teniendo los folios mencionados por el abogado, como lo explique anteriormente la cuenta de deudores, apartamentos exteriores corresponde tanto a cuotas de administración como reajustes, e intereses causados y no solo corresponde a ese apartamento porque puede haber otro exterior, que tenga algún saldo pendiente. (La deponente revisa el peritaje para poder aclarar su respuesta) por favor tomar nota que la deuda del apartamento 501 por administración y reajustes por el año 2011, es de (\$ 7.509.816.00), y por intereses causados por el mismo periodo o año 2011 un total de (\$984.877.00), información que pueden verificar en el folio 165, eso me da un total de (\$ 8.494.694.00), valor registrado y verificado en el balance

234
235

131

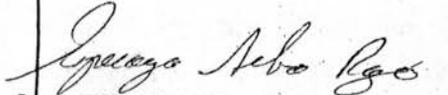
general por clientes apartamentos exteriores. **PREGUNTADO (15):** ¿Sírvese explicar el motivo por el cual, en el libro de inventarios y balance a junio 30 de 2011, que obra a folio 104 del peritaje, se menciona que la deuda de apartamentos exteriores al cual pertenece el mencionado apartamento es de (\$ 5.429.987.00), mientras que en el certificado de deuda que obra a folio 2 del expediente se refiere que para el mismo mes es decir para junio del año 2011 la deuda del apartamento objeto de este proceso es de (\$ 3.916.043.00)? **CONTESTÓ:** (Se le pone de presente a la deponente los folios 104 del peritaje y el folio 2 del expediente). Para poder determinar la diferencia, que solicita, el abogado demandante, según la cifra mencionada por apartamentos exteriores debo mirar los soportes, para poder explicar el mismo, caso correspondiente a lo ya explicado en el mes de diciembre del 2011. No están los soportes, no hay auxiliares para poder explicar. Pero para determinar a junio, tendría que volver a mirar como lo hice hace un momento con los auxiliares para el mes de diciembre. Puede ocurrir que la diferencia entre el expediente y el peritaje, corresponda a otro apartamento exterior en los auxiliares, no a manera de cuenta mayor. Quiero aclarar que a la pregunta inicial que hizo, el señor abogado, frente a los estados financieros del año 2010 a 2013 solo puedo responder lo correspondiente al periodo, a los periodos de mayo 2010 a mayo de 2012. **PREGUNTADO (16):** ¿Según su leal saber y entender, así como existen diferencia entre el certificado de deuda que obra a folio 2 del expediente y el libro auxiliar que obra a folio 51 del mismo puede existir otras inconsistencias relacionados con documentos que usted no tuvo en sus manos para analizar, cuando expidió las certificaciones de aprobación de la contabilidad en su calidad de revisora fiscal? **CONTESTÓ:** (La testigo consulta los folios mencionados en la pregunta). Debo verificar como lo mencione antes, tener los soportes ya mencionados, ya relacionados para verificar sobre este tema, de este apartamento. De los demás no puedo certificar. No puedo certificar si existen otras diferencias. Si hubiera diferencias los propietarios ya hubieran puesto su queja. No sé, si pudieran existir otras diferencias. Si existieran diferencias los demás propietarios hubieran hechos las reclamaciones correspondientes, y en las asambleas de copropietarios hubieran presentado sus quejas o inquietudes para poder solucionar esto, siendo este el máximo ente por el que se rige la propiedad horizontal, en este caso el edificio, siguiendo las normas, reglamentos, estatutos, tanto de la le 675 como los que contemplan al interior del edificio. El apoderado de la parte pasiva manifiesta que no tiene más preguntas para formular. **PREGUNTADO POR EL DESPACHO:** ¿Tiene algo más que agregar, corregir o modificar?. **CONTESTÓ:** Por ahora no, solo solicito estos documentos. Así mismo, se deja constancia que no se hizo presente el apoderado de la parte demandante. De lo anterior las partes quedan notificados en Estrados, sin objeción alguna, de conformidad con el art. 325 del C.P.C. No siendo otro objeto de las presente se declara cerrada la misma y se firma por los intervinientes siendo las (04:59 p.m.)

La Juez



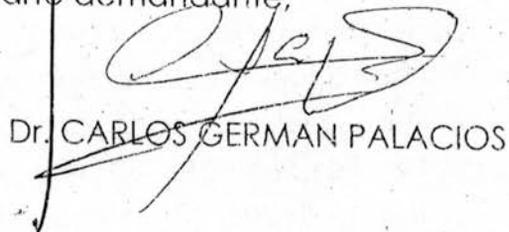
NIDIA YINET AREVALO MELO

La testigo,



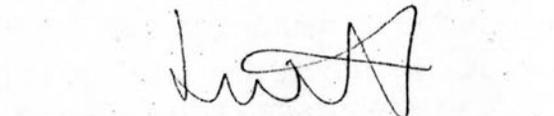
Sta. ESPERANZA SILVA ROZO

El apoderado de la parte demandante,



Dr. CARLOS GERMAN PALACIOS

Quien digita,



LUIS MANUEL BAQUERO GONZALEZ

La secretaria,



MONICA TATIANA FONSECA ARDILA



FEB 10 '17 PM 4:33

138

Señor

JUEZ SETENTA Y TRES (73) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

E. S. M.

REF: Proceso Ejecutivo de EDIFICIO CALLE 93 BIS PH contra A SUAREZ NITOLA SAS
2016-0781

CARLOS GERMÁN PALACIOS URREA, mayor de edad, identificado como la cédula de ciudadanía No. 19.364.503 de Bogotá, abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 40.183 del Consejo Superior de la Judicatura, en cumplimiento del poder que me otorgó el Arq. **ALFONSO SUÁREZ NITOLA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado como aparece al suscribir; poder que me otorgó en calidad de representante legal de la sociedad **A SUAREZ NITOLA SAS**, con NIT 900.414.238-8, igualmente con domicilio en esta ciudad, empresa propietaria del apartamento 501 del EDIFICIO CALLE 93 BIS Propiedad Horizontal, situado en la Calle 93 Bis No. 19-29 de Bogotá, mediante el presente escrito y dentro del término legal procedo a **CONTESTAR** la demanda promovida por el **EDIFICIO CALLE 93 BIS PH**, en los siguientes términos:

A. EN CUANTO A LOS HECHOS:

Respecto del hecho No. 1: Es cierto.

Respecto del hecho No. 2: Parcialmente cierto. El reglamento de propiedad horizontal es un estatuto que contiene obligaciones recíprocas entre los órganos de administración de los bienes comunes y los propietarios de las unidades privadas. Por tanto, en materia del pago de expensas previsto por los artículos 29 y 30 de la Ley 675 de 2001, están en directa relación con la obligación de la administración y consejo de administración contenida en el artículo 51 numeral de la misma ley, en lo referente a la obligación de llevar en forma directa responsabilidad la contabilidad de la copropiedad.

Respecto del hecho No. 3: NO es cierto. La suma referida NO corresponde a cifras que se deriven de contabilidad real existente en el Edificio demandante. Esa cifra responde al exclusivo capricho y forma personal de acomodar valores, de acuerdo con el personal y exclusivo beneficio de la anterior administración efectuada por el residente de apartamento 202 señor DARWIN EDUARDO GRANADA MARTÍNEZ, portador de la cédula de ciudadanía 79.495.447; cifras que fueron tomadas sin evaluación alguna por la actual administradora señora ANA CECILIA RIAÑO MARTÍNEZ.

Respecto del hecho No. 4: NO es cierto. Fundamento esta negativa por los mismos motivos expresados al responder el hecho anterior.



Respecto del hecho No. 5: NO es cierto. No aplica en propiedad horizontal la regulación de intereses de mora comerciales a que se refiere el artículo 111 de la ley 510 de 1999 que modificó el artículo 884 del Código de Comercio, dado que existe norma especial excluyente que es el artículo 30 de la ley 675 de 2001. Tal circunstancia constituye **CONFESIÓN** a través de apoderado judicial, al tenor de lo dispuesto por el artículo 193¹ del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), en relación con la aplicación y entendimiento conceptual de intereses de mora en la propiedad horizontal, más allá que se estipulen tasa similares, pero para ser aplicadas **SOBRE CADA EXPENSA QUE SE ENCUENTRE EN MORA** y no, como lo confiesa la parte demandante, sobre sumas globales, tal como lo expone en este hecho.

138

Respecto del hecho No. 6: NO es cierto. Ha existido incluso el inicio de proceso ejecutivo anterior por los mismos hechos que son objeto en este proceso, tal como consta en los documentos que se adjuntaron con la reposición propuesta en contra del mandamiento ejecutivo para desvirtuar el título de deuda aportado a esta demanda por la administración. Sin embargo, tal proceso ejecutivo que cursó en el Juzgado Veintidós (22) Civil Municipal de Descongestión de Bogotá DC, radicado con el número 2013-00039, mediante sentencia de fecha diecisiete (17) de julio de dos mil quince (2015), absolvió a la parte también aquí demandada por **INEXISTENCIA del título ejecutivo, en relación con la “certificación de deuda” que la copropiedad adjuntó en ese proceso.** Por tanto, el cobro por sí mismo no justifica la existencia de la deuda. La deuda NO ha sido probada en forma alguna, en virtud del incumplimiento de la anterior y actual administración de tener soportes REALES de los montos que pretende cobrar. **Es decir, NO EXISTE CONTABILIDAD REAL. Existen son cifras acomodadas que NO constituyen título de cobro alguno.**

Respecto del hecho No. 7: Parcialmente es cierto. El otorgamiento del poder es cierto. No es cierto que la certificación de deuda pueda tener la calidad de título ejecutivo, al carecer la copropiedad de contabilidad real que sirvan de soporte a cualquier suma.

B. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.

Me opongo a todas y cada una de ellas, en virtud que CARECEN de soporte real contable que permita establecer la existencia de obligación alguna a cargo de la parte que represento.

C. EXCEPCIONES DE FONDO.

PRIMERA: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN EJECUTADA.

¹ Código General del proceso. Artículo 193. **CONFESIÓN POR APODERADO JUDICIAL.** La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita.



me

El **EDIFICIO CALLE 93 BIS PH** ha demostrado, a través de las permanentes divergencias de las cifras que ha pretendido cobrar en relación con las expensas a cargo de la unidad privada de propiedad de la sociedad que represento, que **NO** existe una **CONTABILIDAD** que cumpla con los requisitos que exige el artículo 53² del Código de Comercio, quedando por tanto tal contabilidad sujeta a la sanción de **INEFICACIA** prevista por el artículo 59³ ibídem, cuando, como en el presente caso, **NO** hay coincidencia entre los libros de contabilidad y la certificación de deuda aportada a este proceso, cuando sobre las mismas mensualidades de las expensas objeto de cobro, la misma administración reporta sumas diferentes.

SEGUNDA: PAGO PARCIAL

La sociedad demandada que represento ha realizado pagos cuyos soportes y pruebas están ya aportados y obran en este expediente, junto con el escrito de impugnación al mandamiento de pago.

En la certificación de deuda, **NO** aparece aplicado **NINGÚN ABONO** de los que efectivamente fueron realizados y probados en este proceso por mi mandante.

Esto desvirtúa aún más la calidad de título ejecutivo de la certificación que aportó la copropiedad demandante, a pesar que la actual administradora **CONFESÓ** haberlos recibido, tal como consta en la documentación ya aportada.

TERCERA: MALA FE DE LA ADMINISTRACIÓN Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La administración anterior en cabeza del señor **DARWIN EDUARDO GRANADA MARTÍNEZ** y la actual administración en cabeza de la señora **ANA CECILIA RIAÑO MARTÍNEZ**, se han apoyado mutuamente para sostener a toda costa el cobro de cifras inexistentes que dieron origen al derecho de la parte que represento de defenderse judicialmente, ante los efectos que en contra de mi mandante se han derivado de la permanente e inconsistente cobranza de valores no soportados, y con el aval del consejo de administración que sabe y entiende la problemática, pero cuyo interés se centra en tener los beneficios de la copropiedad, sin

² Código de Comercio. Artículo 53. **ASIENTO DE LAS OPERACIONES MERCANTILES - COMPROBANTE DE CONTABILIDAD - CONCEPTO.** En los libros se asentarán en orden cronológico las operaciones mercantiles y todas aquellas que puedan influir en el patrimonio del comerciante, haciendo referencia a los comprobantes de contabilidad que las respalden.

El comprobante de contabilidad es el documento que debe elaborarse previamente al registro de cualquier operación y en el cual se indicará el número, fecha, origen, descripción y cuantía de la operación, así como las cuentas afectadas con el asiento. A cada comprobante se anexarán los documentos que lo justifiquen.

³ Código de Comercio. Artículo 59. **CORRESPONDENCIA ENTRE LOS LIBROS Y LOS COMPROBANTES.** Entre los asientos de los libros y los comprobantes de las cuentas, existirá la debida correspondencia, so pena de que carezcan de eficacia probatoria en favor del comerciante obligado a llevarlos.



sentir la afectación que para TODOS los copropietarios implica la inexistencia de contabilidad.

La omisión de la administración en cumplir con las obligaciones contables en perjuicio sistemático de la entidad que represento y la indiferencia y aval que le otorga el consejo de administración a las cuentas presentadas como deuda en esta demanda, a pesar de la sentencia que YA determinó la improcedencia de la anterior certificación de deuda; así como la indiferencia del consejo en pleno y la administración respecto de NO cumplir con la obligación de tener una CONTABILIDAD REAL, van más allá de la negligencia, para convertirse en actos voluntarios encaminados a hacer real deudas INEXISTENTES, poniendo siempre a la sociedad que represento en la posición de NO PODER realizar NINGÚN PAGO, dado que sería aplicado a tales deudas inexistentes, o simplemente NO ser aplicado a obligación alguna, como ya se demostró en este mismo proceso.

Es así como el estado de MORA ha sido CREADO por la misma copropiedad en contra de mi mandante, obstruyendo siempre la posibilidad del disfrute de dicho bien, presentándolo como moroso, cuando en realidad son los órganos de administración los que han generado y/o avalado todas las irregularidades que dieron origen a este proceso.

CUARTA: PRESCRIPCIÓN.

Nótese que la inexistencia de cobro eficaz derivado de cifras sin soporte contable alguno, ha conllevado al inexorable paso del tiempo que por sí mismo conlleva la dilución de las obligaciones, y en el presente caso, las deudas inexistentes objeto de cobro, están ya afectadas por el fenómeno de la prescripción en razón a haber superado los cinco (5) años de que trata el artículo 2536⁴ del Código Civil.

QUINTA: GENÉRICA

Igualmente, solicito que se decreten como excepciones de fondo a favor de la parte que represento todos aquellos hechos y/o actos que sean probados en el curso del proceso y que sean soporte de defensa de los derechos sustanciales y procesales expuestos por la parte demandada que represento.

D. PRUEBAS

Los **HECHOS** y **EXCEPCIONES** relacionados en este escrito, tiene soporte en la siguiente prueba que solicito a su Despacho sea tenida como tal.

PRUEBA DOCUMENTAL.

⁴ Código Civil. Artículo 2536. La acción ejecutiva se prescribe en cinco (5) años.



rel

1. Copia del documento de acusación ante la Junta Central de Contadores, presentado en contra de la revisora fiscal del Edificio CALLE 93 BIS PH, por su confesión judicial de no poder brindar soporte a las cuentas aportadas a la copropiedad y que fueron base del anterior proceso ejecutivo ya mencionado por el suscrito apoderado de la parte demandada en este proceso.
2. Copia de dos (2) actas de asamblea de la copropiedad, donde se demuestra la mala fe de la administración y el consejo de administración y los propietarios que conformaron las respectivas asambleas, cuyo propósito fue presionar en forma ilegal a la entidad que represento al pago de sumas que NO cuentan con el soporte contable aquí denunciado y probado.
3. Solicito se sirva tener como prueba documental la aportada por el suscrito apoderado de la parte demandada en el escrito de REPOSICIÓN contra el mandamiento de pago.
4. Todo el expediente.

PRUEBAS TRASLADADAS. Igualmente, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 174 del Código General del Proceso, solicito se sirva tener como prueba las siguientes piezas procesales correspondientes a los folios 224 al 235 del proceso radicado bajo el número 2013-00039 que corresponden al proceso ejecutivo ya mencionado en este expediente.

Aporto copia de la declaración bajo juramento que rindió la revisora fiscal del Edificio CALLE 93 BIS PH, señora ESPERANZA SILVA ante el Juzgado Veintidós (22) Civil Municipal de Descongestión, dentro del proceso ejecutivo por cuotas de administración de la misma copropiedad en contra de la misma sociedad aquí demandada, proceso radicado bajo el número 2013-00039.

INTERROGATORIO DE PARTE: Solicito a su Despacho se sirva decretar interrogatorio de parte que deberá rendir en audiencia y bajo juramento al administradora del **Edificio CALLE 93 BIS PH**, o quien haga sus veces, a fin de establecer los hechos que son objeto de estas excepciones de fondo. Para ello le formularé las preguntas que oportunamente aportaré a este proceso en pliego cerrado antes de la práctica de la diligencia; pliego que podré retirar y/o modificar total o parcialmente, en caso de considerarlo necesario, al tenor de lo previsto por el artículo 202 del Código General del Proceso.

TESTIMONIOS: Solicito a su Despacho se sirva citar a su Despacho a las siguientes personas, a fin que declaren lo que les conste en relación con los hechos que conforman las excepciones de fondo propuestas en esta demanda. Todas las personas a citar son mayores de edad, domiciliados y residentes en Bogotá, quienes declararán bajo juramento respecto de los hechos que son objeto de estas excepciones de fondo. Tales personas son:

Calle 100 No. 19 – 61 Of. 201 y 202 Edificio Centro Empresarial CIEN en Bogotá DC, Colombia

Tel. (57 1) 5206038; (57) 310 226 5995; cpalacios@palaciosybernal.com

www.palaciosybernal.com



03

Ing. JORGE ALBERTO CONTRERAS CARRILLO.

C.C. No. C.C. 3.165.884

Calle 134 No. 72-50 Casa 68

Jardines de Gratamira PH- Bogotá DC

Dra. MARÍA DEL ROSARIO SUÁREZ CUERVO

C.C. No. 51.999.457

Calle 19 Bis No. 19-29 Apartamento 501

Edificio CALLE 93 BIS PH - Bogotá DC

E. PETICIONES.

Con base en las pruebas que sirven de soporte a los **HECHOS** de la contestación de la demanda y a las **Excepciones de Fondo** propuestas, elevo a Usted las siguientes **PETICIONES**.

Primera: DECLARAR probadas las excepciones de fondo aquí expuestas.

Segunda: ORDENAR LA CANCELACIÓN DE LAS MEDIDAS CAUTELARES decretadas y practicadas en este proceso en contra de la parte demandada que represento. Para tal fin, solicito se sirva oficiar a la Oficina de Registro respectiva, para lo de ley.

Tercera: CONDENAR a la parte demandante **Edificio Calle 93 Bis PH**, al pago de las costas y perjuicios que haya causado a la parte demandada con la instauración y trámite de este proceso.

F. NOTIFICACIONES

La entidad demandada y el suscrito apoderado recibimos notificaciones en la Secretaría de su Despacho y en la oficina de Palacios y Bernal Abogados Ltda., situada en la Calle 100 No. 19-61 oficinas 201 y 202 en Bogotá DC.

Atentamente,

CARLOS GERMÁN PALACIOS URREA

C. C. No. 19.364.503 de Bogotá

T.P. No. 40.183 del Consejo Superior de la Judicatura

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO SETENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL
Carrera 10 No. 14-33 Piso 16 Telefax 3411280 Bogotá.

**EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO SETENTA Y TRES CIVIL
MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

DEJA CONSTANCIA DEL TRASLADO DEL **RECURSO DE REPOSICIÓN** PRESENTADO EN EL ASUNTO DE CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 319 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

HOY **15 DE FEBRERO DE 2017** SE FIJA EN LISTA DEL ART. 110 DEL C.G.P., EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 319 IBIDEM, POR EL TERMINO DE TRES (3) DIAS, QUE COMIENZA A CORRER EL **16 DE FEBRERO DE 2017** A LA HORA DE LAS 8:00 A.M. Y **TERMINA EL 20 DE FEBRERO DE 2017** A LA HORA DE LAS 5:00 P.M.


JOSUE MEDRANO
SECRETARIO.





República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Setenta y Tres Civil Municipal
de Bogotá D.C.
ENTRADA AL DESPACHO

Al despacho del señor (a) Juez, hoy _____

Observaciones *Resolver*

El (la) Secretario (a) _____





Señor

JUEZ SETENTA Y TRES (73°.) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REF: Proceso : EJECUTIVO SINGULAR 2016-0781

Demandante: EDIFICIO CALLE 93 BIS P.H.

Demandados: A SUAREZ NITOLA S.A.S.

SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA, identificada como aparece junto a mi firma, en mi calidad de apoderada judicial de la parte actora dentro del asunto de la referencia, por medio del presente escrito, me pronuncio frente a las manifestaciones expuestas por el apoderado de la demandada dentro del presente asunto y en los siguientes términos:

De ninguna manera es cierto que el título ejecutivo base de ejecución carezca de legalidad, manifestación que hace la demandada en voz de su apoderado judicial, con el único fin de hacer incurrir al despacho en error, toda vez que lo allí contenido corresponde a la deuda que a la fecha tiene el demandado con la copropiedad.

Aduce el apoderado judicial en su escrito de reposición que han existido diferentes valores de deuda en los documentos de cobro enviados a la demandada, haciendo una relación de los recibos de enero de 2015 a enero de 2016, excepto mayo de 2015, y expresa que estos difieren con los certificados en el título base de recaudo, sea lo primero advertir que en los recibos que el demandado relaciona por ejemplo de Abril del año 2015 menciona una obligación de \$42.094.037 total, y en la certificación de deuda se relaciona una obligación por valor de \$34.808.806 más los intereses causados a la misma fecha, situación que en nada atenta contra los saldos adeudados a la fecha por la demandada, en el entendido que cuando se presenta la certificación para cobro ejecutivo, esta solo contiene los valores adeudados después de abonos, situación por la que no puede entenderse que la certificación base de recaudo carezca de validez, máxime cuando la diferencia corresponde precisamente a los descuentos por abonos realizados, y a los que también hace referencia el demandado en su recurso como que no fueron aplicados.

De esta manera y en un sencillo ejercicio aritmético que presentaré, es claro que el título base de ejecución cumple con los requisitos de validez preceptuados por el artículo 422 del C.G del P., que la forma en que se presenta para su cobro no sea del agrado de la demandada, de ninguna manera desvirtúa que la existencia de la obligación sea la que allí se cobra en debida forma, hace referencia a estados financieros a corte 31 de diciembre del año 2013, y manifiesta que el valor cobrado en la certificación base de ejecución, difiere de las notas en los precitados estados financieros específicamente que en estos se relaciona una valor capital de \$22.438.651 y unos intereses por valor de \$4.816.240, en tanto que en la certificación base de ejecución, se establece que el valor corresponde por capital de \$21.312.998 y cero intereses, situación a penas lógica si tenemos en cuenta que posteriormente en el año 2015 la demandada realiza varios abonos y que en tratándose de una contabilidad de causación y por orden legal, cuando existe una obligación como la



que nos ocupa y el deudor realiza abonos, estos se aplicaran a la deuda más vieja empezando por los intereses, es así como en el título ejecutivo base de recaudo se evidencia que dichos abonos fueron aplicados a la deuda más vieja empezando por intereses y de ahí que no coincida el valor reflejado en los estados financieros a diciembre de 2013 con la certificación base de recaudo que corresponde al año 2016, todo lo contrario lo que ello prueba es que los abonos a los que se refiere el demandado en voz de su apoderado si fueron aplicados en debida forma.

De ninguna manera prueba el demandado que el título valor base de ejecución, carezca del valor jurídico que impida seguir adelante con la presente acción, solo se dedica a manifestar la "diferencia" que existe entre las cifras relacionadas en algunos documentos como cuentas de cobro y estados financieros (anteriores al inicio de esta acción judicial) del edificio Vs certificación de deuda-como título base de ejecución (de agosto de 2016), pero sin tener en cuenta o contextualizar mejor, que estos varían por que se aplican los abonos realizados por los demandados y estos hacen que se reduzcan las cifras, pero de ninguna niega la existencia de la obligación que tiene para con la copropiedad, de esta manera es absolutamente claro que la sociedad demandada tiene una obligación para con mi representada, que dicha obligación está debidamente contenida en la certificación de deuda base de ejecución y que si bien los valores han variado en los diferentes períodos, ello obedece a los abonos que ha realizado la demandada, pero que de ninguna manera desvirtúa la existencia de la obligación que a la fecha tiene incumplida para con mi representada.

Las manifestaciones en cuanto al proceso que curso con anterioridad a esta acción judicial y que culminó con sentencia en su favor, lo único que certifica es que la demandada pretende hacer lo mismo en este caso, aduciendo ineficacia del título y así pretender eludir su obligación como coadministrado en la contribución de las expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias y demás obligaciones para con la copropiedad demandante, situación que de manera alguna puede prosperar en esta acción, pues lo cierto es que el demandado adeuda el valor ejecutado y válidamente contenido en el título base de recaudo tal y como lo he manifestado a lo largo de este escrito y con el sustento jurídico pertinente.

De esta manera y retrotrayéndome al ejercicio aritmético al que hice alusión tenemos:

La sociedad demandada tenía para con la copropiedad una obligación que se ejecutó ante el juzgado 22 C Mpal de Descongestión con el radicado No. 2013-0039, cuyo título base de ejecución contenía obligaciones a partir de enero 1 de la año 2011, que si bien este proceso culmina en favor de la demandada esto es por ineficacia o invalidez del título valor, mas no porque la demandada no debiera o estuviera a PAZ Y SALVO con la demandante, lo cierto es que ya en la certificación – título ejecutivo base de ejecución de la presente acción judicial, se hace el cobro de obligaciones a partir del mes de junio del año 2011 por una parte de la expensa e intereses a partir del mes de agosto del año 2014, esto obedece a que de los abono que menciona el apoderado judicial de la demandada, se aplicaron reitero a lo más viejo esto es intereses, quedando cubiertos estos hasta el mes de Julio de 2014 y el saldo de estos abonos se aplica a capital cubriéndose las expensas comunes ordinarias causadas de enero de 2011 a mayo del mismo año.

Razones estas más que suficientes para comprender que lo pretendido por la demandada, es impedir que la administración pueda obtener el pago de las obligaciones a su cargo,

147



valiéndose de hechos mentirosos y equivocados, con el único fin de lograr no pagar sus obligaciones, valiéndose tal vez de una prescripción a su favor. Es inadmisibles que en un edificio de escasos 10 inmuebles, 7 copropietarios deban subsidiar a estos tres copropietarios entre los cuales está la demandada, quien no paga administración desde hace muchos años y que considera que con los pocos abonos realizados puede seguir haciendo de las suyas.

De esta manera, es claro que no puede el edificio demandante sufrir las consecuencias de un copropietario incumplidor de sus obligaciones, que busca evadir el pago de sus compromisos con figuras como la reponer el auto que libro mandamiento a través de una supuesta inexistencia del título base de ejecución y menos aún traer a colación el mismo resultado obtenido por el propietario de los otros dos inmueble morosos, quien aduciendo inexistencia del título logro la sentencia a su favor, no por no deber sino por evadirse de pagar, generando con ello una costumbre insana y que atenta contra los demás copropietarios quienes mes a mes deben pagar puntualmente sus obligaciones e incluso someterse al pago de cuotas extraordinarias para subsidiar la morosidad de estos propietarios irresponsables.

Acorde con lo anterior, claro resulta que el título base de recaudo, cumple con la exigencia legal prevista en el artículo 422 del C G del P. Y que el mismo contiene obligaciones claras, expresas y exigibles, hecho que no fue desvirtuado por la demandada, en tanto que nunca manifestó no deber el valor allí contenido, solo se dedica a intentar sabotear el mismo aduciendo diferencias contablemente lógicas, pero que no atentan de ninguna manera con el valor que la demandada adeuda a mi representada, situación por la que no cabe la solicitud en cuanto a que se revoque el mandamiento de pago.

Del Señor Juez, Respetuosamente;


SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA
C.C. 39.658.304 de Bogotá, D.C.
T.P. No. 118.986 del C.S. de la J.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Setenta y Tres Civil Municipal
de Bogotá D.C
ENTRADA AL DESPACHO

Al despacho del señor (a) Juez, hoy 24 FEB 2017

Observaciones Pronunciamento extemporaneo del Actor

El (la) Secretario (a)





JUZGADO SETENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.

Bogotá D. C., veintiuno (21) de marzo de dos mil diecisiete (2017)

Expediente N° 2016-00781

I.- ASUNTO:

Vencido como se encuentra el traslado del recurso de reposición contra el mandamiento de pago del 12 de octubre de 2016 procede el despacho a resolverlo.

II.- ANTECEDENTES:

Por auto del 12 de octubre de 2016 se libró mandamiento de pago en favor del EDIFICIO CALLE 93 BIS - PROPIEDAD HORIZONTAL contra A. SUAREZ NITOLA S.A.S.

El ejecutado se notificó mediante aviso el 25 de enero de 2017 (fol. 35 y s.s.), quien dentro del término de ley interpone recurso de reposición en contra del mandamiento de pago.

III.- ARGUMENTOS DEL RECORRENTE:

Manifiesta el inconforme que i) el documento aportado como base de la ejecución carece de las calidades legales contempladas en el art. 422 de la Ley 1564 de 2015 al no corresponder los valores contenidos con los registros de contabilidad, siendo varios los valores relacionados para un mismo lapso; ii) por parte de la administradora se ha reconocido la existencia de unos abonos que no se tienen en cuenta en el título base de la ejecución; iii) el proceso ejecutivo adelantado con anterioridad por la misma copropiedad en contra del acá ejecutado culminó con sentencia absolutoria por no reunir el documento aportado como título ejecutivo las calidades del art. 48 de la Ley 675 de 2001, es decir, inexistencia del título ejecutivo.

Al recurso le fue dado el trámite de ley conforme lo dispone el artículo 319 del Código General del Proceso en concordancia con el artículo 110 Ibídem; término el cual vence en silencio.

IV.- CONSIDERACIONES:

28

Bien sabido es que las excepciones previas son medidas de saneamiento en la etapa inicial de algunos procesos, por causa de vicios o defectos de los mismos, a cargo de la parte demandada, y tienen como finalidad mejorar aquellos o terminarlos cuando ello no es posible, y evitar así nulidades o sentencias inhibitorias; a las cuales se contraponen a las excepciones de fondo o de mérito, que se refieren al derecho sustancial, se dirigen contra las pretensiones de la demanda y por regla general se deciden en la sentencia.

De acuerdo con lo anterior, es claro que la tercera de las inconformidades en la que se referencia una "*sentencia absolutoria*" (Sic), no es asunto que pueda tenerse como suficiente para quebrar, de entrada, el mandamiento proferido por este Juzgado, por lo que tal argumento se encuentra desde ya llamado al fracaso.

Sucede lo propio respecto del segundo de los argumentos esgrimidos en el escrito de reposición, pues los temas de posibles abonos o pagos, hacen referencia al derecho sustancial del presente litigio y han de estudiarse en el momento procesal oportuno de ser así presentado.

Situación similar se presenta respecto de la primera de las inconformidades, pues si bien se indica que el documento aportado como base de la presente ejecución no cumple los requisitos exigidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, se sustenta en la disimilitud de valores allí consignados y la ausencia de los presuntos abonos y pagos que aduce haber efectuado el ejecutado, que como ya se indicó son objeto de estudio de fondo y realmente no atacan el mismo título ejecutivo.

No obstante ello y de acuerdo a lo indicado sobre la ausencia de requisitos exigidos por la Ley, ha de indicarse que efectuado nuevamente el estudio de la certificación aportada a folios 5 al 7, la suscrita puede establecer que el documento en que se cimienta esta acción ejecutiva cumple con los requisitos establecidos no solo en el artículo 422 de nuestro estatuto procesal sino también los requeridos para el efecto por el artículo 48 de la Ley 764 de 2001, siendo posible continuar con la ejecución en los términos dispuestos en mandamiento de pago.

Por lo anterior, conllevará a MANTENER en su integridad la providencia atacada.

Por lo brevemente expuesto, el Despacho profiere la siguiente.

V.- DECISIÓN:

PRIMERO: NO REPONER el mandamiento de pago calendado 12 de octubre de 2016, de acuerdo con lo dispuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Por secretaría proceda a controlar el término con que cuenta la parte ejecutada para formular excepciones si a bien lo tiene de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 118 del Código General del Proceso.

Notifíquese,


HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ
Juez

Amb

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO
No 45 Hoy 22 MAR. 2017
La Secretario



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Setenta y Tres Civil Municipal
de Bogotá D.C.
ENTRADA AL DESPACHO

Al despacho del señor (a) Juez, hoy 06 ABR 2017

Observaciones Con contestación de la demanda

El (la) Secretario (a)





Julian
D.
no

Señor

JUEZ SETENTA Y TRES (73) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

E. S. M.

REF: Proceso Ejecutivo de EDIFICIO CALLE 93 BIS PH contra A SUAREZ NITOLA SAS
2016-0781

CARLOS GERMÁN PALACIOS URREA, mayor de edad, identificado como la cédula de ciudadanía No. 19.364.503 de Bogotá, abogado en ejercicio con tarjeta profesional número 40.183 del Consejo Superior de la Judicatura, en cumplimiento del poder que me otorgó el Arq. **ALFONSO SUÁREZ NITOLA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado como aparece al suscribir; poder que me otorgó en calidad de representante legal de la sociedad **A SUAREZ NITOLA SAS**, con NIT 900.414.238-8, igualmente con domicilio en esta ciudad, empresa propietaria del apartamento 501 del EDIFICIO CALLE 93 BIS Propiedad Horizontal, situado en la Calle 93 Bis No. 19-29 de Bogotá, mediante el presente escrito y dentro del término legal manifiesto que **RATIFICO** el escrito de contestación de la demanda y excepciones de fondo que presenté ante la Secretaría de su Despacho el día diez (10) de febrero de dos mil diecisiete (2017), junto con las respectivas pruebas anunciadas y relacionadas en el mismo escrito.

Adicionalmente, solicito que se tengan como **PRUEBAS DOCUMENTALES** de las excepciones de fondo propuestas, todos los documentos que se adjuntaron con el escrito de reposición del mandamiento ejecutivo y las pruebas trasladadas allegadas con el mismo recurso.

Atentamente,

CARLOS GERMÁN PALACIOS URREA
C. C. No. 19.364.503 de Bogotá
T.P. No. 40.183 del Consejo Superior de la Judicatura

BOGOTÁ, D.C., 10 FEB 2017
APR 5 11:14 2017

Agregado estando el proceso al Despacho
hoy 6 Abn- 17

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO SETENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.

Bogotá D. C., _____
21 ABR 2017

Expediente N° 2016-00781

Atendiendo a la ratificación efectuada en precedente memorial y toda vez que la contestación de la demanda que contiene los medios exceptivos formulados, fue presentada junto con el recurso de reposición propuesto contra el mandamiento de pago, ha de tenerse en cuenta la misma.

De las excepciones de mérito propuestas, córrase traslado al parte demandante por el término legal de diez (10) días para que si a bien lo tiene, se pronuncie sobre ellas, adjunte y pida las pruebas que pretenda hacer valer conforme lo dispone el artículo 443 del Código General del Proceso.

Notifíquese y Cúmplase,


MYRIAM GONZALEZ PARRA
Juez

Amb

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO
No. <u>52</u> Hoy <u>24 ABR. 2017</u>
El Secretario

05/04/17