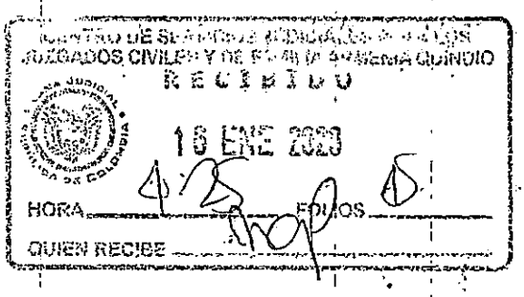
30

Armenia Quindío 15 de enero año 2020

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL
Armenia Quindio.
E.S.D



Radicado: 2019 00815
PROCESO: ejecutivo singular
Ejecutante: EDIFICIO LOS ROBLES
Ejecutada: RUTH GUTIERREZ RUIZ
REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA

RUTH GUTIERREZ RUIZ, mayor de edad, domiciliada y residente en Armenia Quindío, identificada con C.C. 24.487.158, por medio del presente escrito me permito contestar demanda ejecutiva singular, instaurada por el EDIFICIO LOS ROBLES representado legalmente por el administrador, haciendo ejercicio del articulo 29 de la Constitución Nacional, con base a los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas y cada una de las pretensiones de la parte ejecutante.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

1. En cuanto al hecho 1 no me consta que se pruebe.
2. En cuanto al hecho 2 no me consta que se pruebe.
3. En cuanto al hecho 3 no me consta que se pruebe.
4. Respecto al hecho 4 no es cierto.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

1. Respecto a la pretensión numero 1 me opongo, no se debe continuar con el mandamiento de pago por un capital e intereses que no pueden tener vida jurídica al provenir de un aumento de la administración que no fue conforme a la ley y también se ha venido pagando la administración como lo ordena la ley. en conclusión no debo nada.
2. Respecto a la pretensión número 2 no se pueden cobrar interés moratorio, como quiera que no he incurrido en mora en mis pagos de administración.
3. Respecto a la pretensión número me opongo, como quiera que estoy al día con la administración.
4. Respecto a la pretensión de condena en costas no esta de acuerdo mi cliente porque se condena a la parte vencida en el proceso y debe aparecer en el expediente que se causaron artículo 365 numeral 1 y 8 del Código General del Proceso.

HECHOS DE LA DEFENSA

1Soy propietaria del local comercial ubicado en el edificio Los Robles carrera 14 22 41 de Armenia Quindío.

2Sin fundamento me suben el precio que debo pagar por administración mensualmente a una cuota muy alta sin fundamento legal alguno.

3Mi local comercial no se beneficia de nada que este adentro del edificio, no utilizamos porteros ni aseadora, tampoco el ascensor.

4Se esta vulnerando mi derecho a la igualdad articulo 13 de la Constitución política como quiera que solamente me suben la administración a mi y a los otros propietarios no.

5No existe reforma de los estatutos del edificio para poder subir el precio de lo que debo pagar por administración según el administrador.

6La administración me inicia proceso ejecutivo ante la justicia ordinaria, están haciendo un cobro de lo no debido.

7. Elevé un derecho de petición al departamento administrativo jurídico de Armenia Quindío, el cual respondió que "partiendo de la base de que la cuota de administración corresponde a una expensa de tipo común u ordinario, no es posible a juicio de este despacho, que se disponga su incremento de manera DIFERENCIAL", "la única posibilidad que existe para que se presente un incremento en las expensas comunes causadas respecto de una unidad privada perteneciente a su vez a una copropiedad de naturaleza comercial o mixta, es cuando se da aplicación a los módulos de contribución así establecidos en el correspondiente reglamento interno"

8. Es por lo anterior que el administrador no puede subir la administración a $588.278 como quiera que yo venia pagando $156.700, es algo arbitrario en contra de mis derechos y como consecuencia no me puede ejecutar tipificándose un cobro de lo no debido.

9. Lo anterior basándose en el cambio de módulos de participación arbitrariamente y sin fundamento para beneficiarse el y la junta directiva como quiera que al subirme la administración les baja a ellos.

10. El cambio de módulos no se realizó por escritura pública, no cambiaron los estatutos.

FUNDAMENTO Y RAZONES JURIDICAS

Articulo 96 CGP, ley 675 del 2001 y demás normas concordantes.

EXCEPCIONES DE FONDO

Me permito formular las siguientes:

Falta de legitimación en la causa:

El EDIFICIO LOS ROBLES, no esta legitimado para ejecutar como quiera que no pueden subir el precio de la administración sin reformar los estatutos, también estoy al día con la administración por el valor de $156.700 que pago mensual del cual estoy al día.

Cobro de lo no debido:

El administrador no puede subir la administración a $588.278 como quiera que yo venia pagando $156.700, es algo arbitrario en contra de mis derechos y como consecuencia no me puede ejecutar tipificándose un cobro de lo no debido, el administrador solo me puede cobrar lo que este en los estatutos.

Pago total de la obligación:

Por ley y en los estatutos esta estipulado que debo pagar por concepto de administración la suma de $156.700, de lo cual estoy al día y no debo nada.

PETICIONES

1. Declárese probada las excepciones propuestas.
2. La terminación del proceso.
3. Como consecuencia de lo anterior el levantamiento de las medidas cautelares si las hubiese.
4. Condena en costas en contra de la parte ejecutante.

MEDIOS DE PRUEBA

Documentales:

1. Respuesta del Departamento Jurídico con fecha del 27 de septiembre del 2019, correspóndete a un folio donde se prueba que no es posible el incremento de la cuota de administración de manera diferencial.
2. Concepto del abogado SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA, el cual fue el profesional contratado para la reforma de los estatutos.
3. 25 consignaciones donde se prueba que estoy al día con la administración.

Con el objeto de probar que es un cobro de lo no debido, que se ha pagado la administración se aporta como prueba y se tenga como tal el talonario donde esta los siguientes pagos:

1. Un pago hecho el 27 de mayo del año 2019 por valor de $188.040, respaldado en una hoja del talonario y grapada tiene otra consignación, donde se paga el mes de marzo de 2019.
2. Un pago hecho el 27 de mayo del año 2019 por valor de $188.040, respaldado en una hoja del talonario y grapada tiene otra consignación, donde se paga el mes de abril del 2019.
3. Un pago hecho el 27 de mayo del año 2019 por valor de $188.040, respaldado en una hoja del talonario y grapada tiene otra consignación, donde se paga el mes de mayo del 2019.
4. Un pago hecho el 28 de agosto del año 2019 por valor de $188.040, respaldado en una hoja del talonario y grapada tiene otra consignación, donde se paga el mes de junio del 2019.
5. Un pago hecho el 28 de agosto del año 2019 por valor de $188.040, respaldado en una hoja del talonario y grapada tiene otra consignación, donde se paga el mes de julio de 2019.
6. Un pago hecho el 2 de diciembre del año 2019 por valor de $188.040, respaldado en una hoja del talonario y grapada tiene otra consignación, donde se paga el mes de agosto del 2019.
7. Un pago hecho el 9 de diciembre del año 2019 por valor de $188.040, respaldado en una hoja del talonario y grapada tiene otra consignación, donde se paga el mes de septiembre del 2019.

8. Un pago hecho el 9 de diciembre del año 2019 por valor de $188.040, respaldado en una hoja del tálonario y grapada tiene otra consignación, donde se paga el mes de octubre del 2019.
9. Un pago hecho el 7 de enero del año 2020 por valor de $188.040, respaldado en una hoja del talonario y grapada tiene otra consignación, donde se paga el mes de noviembre del 2019.
10. Un pago hecho el 7 de enero del año 2020 por valor de $188.040, respaldado en una hoja del talonario y grapada tiene otra consignación, donde se paga el mes de diciembre del 2019.
11. Un pago hecho el 13 de enero del año 2020 por valor de $500.000, respaldado en una hoja del talonario y grapada tiene otra consignación, donde se paga una cuota extraordinaria.
12. Un pago hecho el 13 de enero del año 2020 por valor de $195.340, respaldado en una hoja del talonario y grapada tiene otra consignación, donde se paga el mes de enero del 2020.
13. Un recibo de caja con fecha del 11 de marzo de 2019 por valor de $350.000 como abono de administración.

En total son 25 folios en recibos.

MEDIO DE PRUEBA TESTIMONIAL

Se escuche el testimonio bajo juramento y declare sobre los hechos de la demanda y su contestación el abogado SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA, mayor de edad, cc 18.395.067, quien se localiza en el edificio sociedad de ingenieros carrera 13 número 18 31 oficina 403 de Armenia, para que declare sobre los hechos 3 y 8 de la contestación artículo 212 del CGP, con el objeto de probar que no se puede subir el precio de la administración y mucho menos ejecutar, testigo importante porque fue quien reformó los estatutos.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito señor Juez, se fije fecha y hora para la diligencia de interrogatorio de parte, al que debe someterse, verbal o por escrito, el administrador del Edificio Los Robles, sobre los hechos de este escrito y de la demanda, para que bajo la gravedad del juramento articulo 442 del Código Penal declare solo la verdad.

Solicito amparada en el derecho fundamental al debido proceso, aportar y controvertir pruebas solicito una inspección judicial a los estatutos del Edificio los Robles, o en su defecto que la parte requerir a la parte ejecutante para que los aporte.

Solicito amparada en el derecho fundamental al debido proceso, aportar y controvertir pruebas solicito una inspección judicial a los presupuestos de gastos e

ingresos del Edificio los Robles, o en su defecto se requiera a la parte ejecutante para que los aporte articulo 51 ley 675 del 2001.

ANEXOS

Los relacionados en el capitulo de las pruebas.

NOTIFICACIONES:

Carrera 14 22 41 local comercial edificio los Robles celular 3122955707 y 3182853732.

Del señor Juez,

RUTH GUTIERREZ RUIZ
C.C. 24.487.158

RESPUESTA OFICIO N 0000

Juan Pablo Jimenez Jimenez <juan.jimenez@itau.co>

Jue 11/02/2021 10:10

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (3 MB)

juzgado.pdf;

Buenos días

Adjunto respuesta de oficios radicados, los cuales han tenido respuesta por parte del banco en dos ocasiones anteriores.

Por favor confirmar recibido

Muchas gracias

Juan Pablo Jimenez Jimenez
Oficina 612 Fundadores Armenia
Tel: (576) 7451700 ext. 3170
juan.jimenez@itau.co

Itaú
Calle 3 Norte No. 13 – 88
Piso 1
Armenia – Colombia

Bogotá, 01 de octubre de 2020

Señores
CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA JUZGADOS CIVILES DE FAMILIA
Atn. YANET OSORIO BURITICA
Profesional universitario
cseriudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co
Armenia - Quindío
Radicado PQR-20-0516597

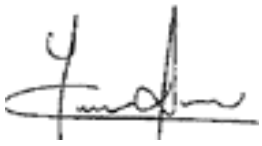
ASUNTO	**SOLICITUD DE INFORMACIÓN**
OFICIO	**104**
RAD:	**630014003004-2019-00815-00**

En atención al oficio citado en la referencia, confirmamos que de acuerdo con los registros contenidos en nuestras bases de consulta, adjuntamos copia de los soportes de las consignaciones solicitadas como pagos por la señora por la señora RUTH GUTIERREZ RUIZ identificada según su requerimiento con cedula de ciudadanía 24.487.158, a favor de la entidad CONDOMINIO EDIFICIO LOS ROBLES con Nit 800.103.702-7.

La información suministrada se encuentra cubierta por la reserva bancaria y sólo puede ser utilizada para los fines que fue solicitada.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Cordialmente,



Itaú Corpbanca Colombia S. A.
Servicio al Cliente
yfs

Itaú

Consignaciones / Pagos / Transferencias / Avances

0001194056

Número de producto	Valor

Avances

Autorización	Cuotas

Transferencias / Pago con débito a cuenta

Número de producto destino

Datos del que realiza la transacción

Nombre depositante (consignaciones o pagos) / Firma del titular (transferencias, avances o débito a cuenta)

María Angela Pico

Teléfono 2314630566 0

Detalle operaciones en cheque

No. Cheques consignados: ( )

☐ Remesa negociada
☐ Remesa al cobro

Pago de Préstamos

☐ Normal o Adelanto de cuota ☐ Capital disminución plazo
☐ Cancelación total ☐ Capital disminución cuota

ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.
Suc: 115 Sec:10012 Id:NAG02504
11/03/2019 9:42 am
1101 - Consignación Efectivo AHO
Cuenta: 115-06672-2
CONDOMINIO EDIFICIO LOS ROBLES CONDOMINI
Valor: $**********347,400.00

ESPACIO PARA EL TIMBRE

FT1724 (MAY-2017)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Por favor verifica que el número de tu cuenta y el valor registrado correspondan a la transacción. Este recibo no es valido sin la impresión del timbre o firma y sello del Cajero. La consignación de cheques está sujeta a verificación y buen cobro.

- BANCO -

Itaú

Consignaciones / Pagos / Transferencias / Avances

0006483116

Número de producto	Valor

Avances

Autorización	Cuotas

Transferencias / Pago con débito a cuenta

Número de producto destino

Datos del que realiza la transacción

Nombre depositante (consignaciones o pagos) / Firma del titular (transferencias, avances o débito a cuenta)

Cristina Cadena

Teléfono 3155803000

Detalle operaciones en cheque

No. Cheques consignados: ( )

☐ Remesa negociada
☐ Remesa al cobro

Pago de Préstamos

☐ Normal o Adelanto de cuota ☐ Capital disminución plazo
☐ Cancelación total ☐ Capital disminución cuota

ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.
Suc: 115 Sec:10042 Id:NJR08840
11/03/2019 9:20 am
1101 - Consignación Efectivo AHO
Cuenta: 115-06672-2
CONDOMINIO EDIFICIO LOS ROBLES CONDOMINI
Valor: $**********245,500.00

ESPACIO PARA EL TIMBRE

FT1724 (MAY-2017)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Por favor verifica que el número de tu cuenta y el valor registrado correspondan a la transacción. Este recibo no es valido sin la impresión del timbre o firma y sello del Cajero. La consignación de cheques está sujeta a verificación y buen cobro.

- BANCO -

Itaú

Consignaciones / Pagos / Transferencias / Avances

0002143422

Número de producto	Valor

Avances

Autorización	Cuotas

Transferencias / Pago con débito a cuenta

Número de producto destino

Datos del que realiza la transacción

Nombre depositante (consignaciones o pagos) / Firma del titular (transferencias, avances o débito a cuenta)

Julian Apostol
3122955707

Teléfono

Detalle operaciones en cheque

No. Cheques consignados: ( )

☐ Remesa negociada
☐ Remesa al cobro

Pago de Préstamos

☐ Normal o Adelanto de cuota ☐ Capital disminución plazo
☐ Cancelación total ☐ Capital disminución cuota

ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.
Suc:612 - Fundadores - Sec:10044
Id: EH14398- 07/01/2020 10:20 am
1101 - Consignación Efectivo AHO
Cuenta: 115-06672-2
CONDOMINIO EDIFICIO LOS ROBLES CONDOMINI
Valor: $********188,040.00
Costo tx: $**********0.00

ESPACIO PARA EL TIMBRE

FT1724 (MAY-2017)

Por favor verifica que el número de tu cuenta y el valor registrado correspondan a la transacción. Este recibo no es válido sin la impresión del timbre o firma y sello del Cajero. La consignación de cheques está sujeta a verificación y buen cobro.

- BANCO -

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Itaú

Consignaciones / Pagos / Transferencias / Avances

0005801294

Número de producto	Valor

Avances

Autorización	Cuotas

Transferencias / Pago con débito a cuenta

Número de producto destino

Datos del que realiza la transacción

Nombre depositante (consignaciones o pagos) / Firma del titular (transferencias, avances o débito a cuenta)

Julian Apostol

Teléfono 3122955707

Detalle operaciones en cheque

No. Cheques consignados: ( )

☐ Remesa negociada
☐ Remesa al cobro

Pago de Préstamos

☐ Normal o Adelanto de cuota ☐ Capital disminución plazo
☐ Cancelación total ☐ Capital disminución cuota

ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.
Suc:115 - Armenia - Sec:10048
Id: NC001171- 13/01/2020 2:03 pm
1101 - Consignación Efectivo AHO
Cuenta: 115-06672-2
CONDOMINIO EDIFICIO LOS ROBLES CONDOMINI
Valor: $********195,340.00
Costo tx: $**********0.00

ESPACIO PARA EL TIMBRE

FT1724 (MAY-2017)

Por favor verifica que el número de tu cuenta y el valor registrado correspondan a la transacción. Este recibo no es válido sin la impresión del timbre o firma y sello del Cajero. La consignación de cheques está sujeta a verificación y buen cobro.

- BANCO -

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Itaú

Consignaciones / Pagos / Transferencias / Avances

0007447510

Número de producto	Valor
115066722	188.040

Avances

Autorización	Cuotas

Transferencias / Pago con débito a cuenta

Número de producto destino

Datos del que realiza la transacción

Nombre depositante (consignaciones o pagos) / Firma del titular (transferencias, avances o débito a cuenta)

Teléfono 3122955707

Detalle operaciones en cheque

No. Cheques consignados: ( )

☐ Remesa negociada
☐ Remesa al cobro

Pago de Préstamos

☐ Normal o Adelanto de cuota ☐ Capital disminución plazo
☐ Cancelación total ☐ Capital disminución cuota

ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.
Suc:612 - Fundadores - Sec:10035
Id: EH14398- 09/12/2019 11:53 am
1101 - Consignacion Efectivo AHO
Cuenta: AE-06672-2
CONDOMINIO EDIFICIO LOS ROBLES CONDOMINI
Valor: $188.040,00
Costo tx: $0,00
AE 01
09 DIC 2019
Of. 612
Pagado

ESPACIO PARA EL TIMBRE

FT1724 (MAY-2017)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Por favor verifica que el número de tu cuenta y el valor registrado correspondan a la transacción. Este recibo no es válido sin la impresión del timbre o firma y sello del Cajero. La consignación de cheques está sujeta a verificación y buen cobro.

- BANCO -

Itaú

Consignaciones / Pagos / Transferencias / Avances

0007447521

Número de producto	Valor
115066722	188.040

Avances

Autorización	Cuotas

Transferencias / Pago con débito a cuenta

Número de producto destino

Datos del que realiza la transacción

Nombre depositante (consignaciones o pagos) / Firma del titular (transferencias, avances o débito a cuenta)

Teléfono 3122955707

Detalle operaciones en cheque

No. Cheques consignados: ( )

☐ Remesa negociada
☐ Remesa al cobro

Pago de Préstamos

☐ Normal o Adelanto de cuota ☐ Capital disminución plazo
☐ Cancelación total ☒ Capital disminución cuota

ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.
Suc:612 - Fundadores - Sec:10034
Id: EH14398- 09/12/2019 11:53 am
1101 - Consignacion Efectivo AHO
Cuenta: AE-06672-2
CONDOMINIO EDIFICIO LOS ROBLES CONDOMINI
Valor: $188.040,00
Costo tx: $0,00
09 DIC 2019
Of. 612

ESPACIO PARA EL TIMBRE

FT1724 (MAY-2017)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Por favor verifica que el número de tu cuenta y el valor registrado correspondan a la transacción. Este recibo no es válido sin la impresión del timbre o firma y sello del Cajero. La consignación de cheques está sujeta a verificación y buen cobro.

- BANCO -

Itaú

Consignaciones / Pagos / Transferencias / Avances

0007714350

Número de producto	Valor

Avances

Autorización	Cuotas

Transferencias / Pago con débito a cuenta

Número de producto destino

Datos del que realiza la transacción

Nombre depositante (consignaciones o pagos) / Firma del titular (transferencias, avances o débito a cuenta)

Jaime A Posada
312 295 5707

Teléfono

Detalle operaciones en cheque

No. Cheques consignados: ( )

☐ Remesa negociada
☐ Remesa al cobro

Pago de Préstamos

☐ Normal o Adelanto de cuota ☐ Capital disminución plazo
☐ Cancelación total ☐ Capital disminución cuota

ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.
Suc:612 - Fundadores - Sec:10087
Id: NAG02504- 02/12/2019 2:14 pm
1101 - Consignación Efectivo AHO
Cuenta: 115-06672-2
CONDOMINIO EDIFICIO LOS ROBLES CONDOMINI
Valor: $********188,040.00
Costo tx: $**************0.00

ESPACIO PARA EL TIMBRE

FT1724 (MAY-2017)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Por favor verifica que el número de tu cuenta y el valor registrado correspondan a la transacción. Este recibo no es válido sin la impresión del timbre o firma y sello del Cajero. La consignación de cheques está sujeta a verificación y buen cobro.

- BANCO -

Itaú

Consignaciones / Pagos / Transferencias / Avances

0002133795

Número de producto	Valor

Avances

Autorización	Cuotas

Transferencias / Pago con débito a cuenta

Número de producto destino

Datos del que realiza la transacción

Nombre depositante (consignaciones o pagos) / Firma del titular (transferencias, avances o débito a cuenta)

Jaime A Posada
312 295 5707

Teléfono

Detalle operaciones en cheque

No. Cheques consignados: ( )

☐ Remesa negociada
☐ Remesa al cobro

Pago de Préstamos

☐ Normal o Adelanto de cuota ☐ Capital disminución plazo
☐ Cancelación total ☐ Capital disminución cuota

ESPACIO PARA EL TIMBRE

FT1724 (MAY-2017)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Por favor verifica que el número de tu cuenta y el valor registrado correspondan a la transacción. Este recibo no es válido sin la impresión del timbre o firma y sello del Cajero. La consignación de cheques está sujeta a verificación y buen cobro.

- BANCO -

Itaú

Consignaciones / Pagos / Transferencias / Avances

0001010273

Número de producto	Valor

Avances

Autorización	Cuotas

Transferencias / Pago con débito a cuenta

Número de producto destino

Datos del que realiza la transacción

Nombre depositante (consignaciones o pagos) / Firma del titular (transferencias, avances o débito a cuenta)

Teléfono 3122955707

Detalle operaciones en cheque

No. Cheques consignados: ( )

☐ Remesa negociada
☐ Remesa al cobro

Pago de Préstamos

☐ Normal o Adelanto de cuota ☐ Capital disminución plazo
☐ Cancelación total ☐ Capital disminución cuota

ESPACIO PARA EL TIMBRE

FT1724 (MAY-2017)

Por favor verifica que el número de tu cuenta y el valor registrado correspondan a la transacción. Este recibo no es válido sin la impresión del timbre o firma y sello del Cajero. La consignación de cheques está sujeta a verificación y buen cobro.

- BANCO -

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Itaú

Consignaciones / Pagos / Transferencias / Avances

0001010262

Número de producto | Valor

Avances

Autorización | Cuotas

Transferencias / Pago con débito a cuenta

Número de producto destino

Datos del que realiza la transacción

Nombre depositante (consignaciones o pagos) / Firma del titular (transferencias, avances o débito a cuenta)

Teléfono 3122955707

Detalle operaciones en cheque

No. Cheques consignados: ( )

Remesa negociada
Remesa al cobro

Pago de Préstamos

Normal o Adelanto de cuota Capital disminución plazo
Cancelación total Capital disminución cuota

ESPACIO PARA EL TIMBRE

FT1724 (MAY-2017)

Por favor verifica que el número de tu cuenta y el valor registrado correspondan a la transacción. Este recibo no es válido sin la impresión del timbre o firma y sello del Cajero. La consignación de cheques está sujeta a verificación y buen cobro.

- BANCO -

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Itaú

Consignaciones / Pagos / Transferencias / Avances

0001010251

Número de producto | Valor

Avances

Autorización | Cuotas

Transferencias / Pago con débito a cuenta

Número de producto destino

Datos del que realiza la transacción

Nombre depositante (consignaciones o pagos) / Firma del titular (transferencias, avances o débito a cuenta)

Teléfono 3122955707

Detalle operaciones en cheque

No. Cheques consignados: ( )

Remesa negociada
Remesa al cobro

Pago de Préstamos

Normal o Adelanto de cuota Capital disminución plazo
Cancelación total Capital disminución cuota

ESPACIO PARA EL TIMBRE

FT1724 (MAY-2017)

Por favor verifica que el número de tu cuenta y el valor registrado correspondan a la transacción. Este recibo no es válido sin la impresión del timbre o firma y sello del Cajero. La consignación de cheques está sujeta a verificación y buen cobro.

- BANCO -

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Re: 2019-815 Jz 4cm armenia, sol información

said alberto rubiano miranda <saidrubiano@gmail.com>

Jue 10/09/2020 8:44

Para: Andres Felipe Betancur Calderon <abetancc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (27 KB)

LOS ROBLES.docx;

Buenos Dias,

Revisados mis archivos del año 2.019, encontré el documento adjunto, espero sea este el que requieren dentro del proceso 4-2019-815-00

El mar., 8 sept. 2020 a las 13:50, Andres Felipe Betancur Calderon (<abetancc@cendoj.ramajudicial.gov.co>) escribió:

> de la manera más atenta remito oficio donde se le requiere para suministrar informacion. agradecemos su colaboración.
>
> Atentamente,
>
> **Andrés Felipe Betancur Calderón**
> **Escribiente Civil Municipal**
> **Centro de Servicios para Juzgados Civiles y de Familia de Armenia.**
>
> Rama Judicial
> Consejo Superior de la Judicatura
> República de Colombia
>
> NOTA: las respuestas o contestaciones a requerimientos que se hagan a este correo no serán tenidos en cuenta, este medio solo es para enviarlas. las respuestas o solicitudes deben ser enviadas al correo cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

--

SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA

ABOGADO
Derecho: Notarial, Civil, Administrativo, Comercial y Familia
Carrera 13 No. 18-31 Oficina 403, Armenia,(Q).
Teléfonos: 744 0051- 741 1368
Celular: 3175860892

Armenia Q., 2 de agosto de 2.019

Señores
LUIS RICARDO ROJAS
Administrador
EDIFICIO LOS ROBLES – PROPIEDAD HORIZONTAL
Armenia Q.

REFERENCIA: ILEGALIDAD DE DECISION ADOPTADA EN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA AÑO 2.019

SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA, mayor de edad, vecino de Armenia Q., identificado con la cédula de ciudadanía número 18.395.067 de Calarcá Q., abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número 990.834 C.S.J., obrando en nombre y representación de la señora **RUTH GUTIERREZ RUIZ,** identificada con la cédula de ciudadanía número 24.487.158, propietaria del LOCAL COMERCIAL del EDIFICIO LOS ROBLES, ubicado en la carrera 14 No. 22-41 de Armenia Q., por medio del presente escrito me dirijo a usted, con el fin de comunicarle que en virtud al conocimiento que tengo de la propiedad horizontal del edificio que usted administra como consecuencia que fui el abogado contratado para llevar a cabo la REFORMA al mismo en el año 2.010 y en virtud a la consulta elevada por la propietaria del local, que analizada el acta sin número de la asamblea extraordinaria del año 2.019, encuentro lo siguiente:

1º. Conforme a la reforma, contenida en la escritura pública número 1.710 del 21 de julio de 2.010 de la Notaría Segunda de Armenia Q., y debidamente registrada, encuentro en los artículo 31 lo siguiente:

"ARTICULO 31o. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Los coeficientes de copropiedad, se establecerán de conformidad con la fórmula establecida en el artículo 27 de la ley 675 de 2.001, de acuerdo a un valor que se le asignará a cada unidad, y que solo tendrá como fin, producir efectos respecto de este reglamento.- Teniendo en cuenta que en el Edificio LOS ROBLES, existen bienes comunes afectados unos al uso general de todos los propietarios, otro, al uso exclusivo de todos los inmuebles del edificio excepto el local del primer piso, otros gastos Se establecen los siguientes módulos para efectos de determinar los factores de participación en los gastos y además el módulo 1 identifica los porcentajes de participación en la persona jurídica.-

MODULO 1. A la vez que identifica los factores de participación en la persona jurídica sirve para determinar la proporción en la que cada propietario debe contribuir al cubrimiento de los gastos generales de todo el edificio, que tienen relación con la mejora y conservación de los bienes afectados al uso común de todos los propietarios y que en general son los que interesan tanto a los propietarios de los parqueaderos, como de oficinas, local y los apartamentos. El porcentaje establecido en el módulo 1, se utilizará por lo tanto para establecer el número de votos a que se tiene derecho en la Asamblea General de Copropietarios para hacer la distribución de los gastos generales de administración y los demás gastos que demande el sostenimiento, reparación y reposición de los bienes de uso común adscritos a todo el edificio, con efectos de la reconstrucción total del mismo y con el pago de impuestos y contribuciones a que haya lugar.

MODULO 2. Identifica la proporción en la que cada propietario de los apartamentos, parqueaderos y oficinas contribuirán al cubrimiento de los gastos que tienen relación con la mejora y conservación de los bienes comunes afectados al uso exclusivo al módulo de apartamentos, parqueaderos y oficinas y además con los gastos originados en las actividades que solo les interesa a estos, tales como costos de aseadores, vigilancias.

MODULO 3. Identifica la proporción en la que cada propietario de los apartamentos y parqueaderos contribuirán al cubrimiento de los gastos que tienen relación con la mejora y conservación de los bienes comunes afectados al uso exclusivo al módulo de apartamentos y parqueaderos y además con los gastos originados en las actividades que solo les interesa a estos.-

MODULO 4. Identifica la proporción en la que cada propietario de los parqueaderos contribuirán al cubrimiento de los gastos que tienen relación con la mejora y conservación de

los bienes comunes afectados al uso exclusivo al módulo de parqueaderos y además con los gastos originados en las actividades que solo les interesa a estos.-

MODULO 5. Identifica la proporción en la que cada propietario de las oficinas contribuirán al cubrimiento de los gastos que tienen relación con la mejora y conservación de los bienes comunes afectados al uso exclusivo al módulo de oficinas y además con los gastos originados en las actividades que solo les interesa a estos.-

Cuadro de coeficientes y módulo de contribución 1.-

UNIDAD PRIVADA	Area Privada M2	coeficiente	Vr. Mts2	TOTAL
GARAJE 1	9,01	0,1685	400000	3604000
GARAJE 2	12,83	0,2400	400000	5132000
GARAJE 3	12,81	0,2396	400000	5124000
GARAJE 4	12,81	0,2396	400000	5124000
GARAJE 5	12,81	0,2396	400000	5124000
GARAJE 6	12,81	0,2396	400000	5124000
GARAJE 7	15,48	0,2896	400000	6192000
GARAJE 8	15,01	0,2808	400000	6004000
GARAJE 9	13,14	0,2458	400000	5256000
GARAJE 10	13,14	0,2458	400000	5256000
GARAJE 11	13,14	0,2458	400000	5256000
GARAJE 12	13,14	0,2458	400000	5256000
GARAJE 13	12,95	0,2422	400000	5180000
LOCAL COMERCIAL	101	11,3357	2400000	242400000
GARAJE 14	11,78	0,2204	400000	4712000
GARAJE 15	13,59	0,2542	400000	5436000
GARAJE 16	13,03	0,2437	400000	5212000
GARAJE 17	13,03	0,2437	400000	5212000
GARAJE 18	13,06	0,2443	400000	5224000
GARAJE 19	13,06	0,2443	400000	5224000
GARAJE 20	16,22	0,3034	400000	6488000
GARAJE 21	15,13	0,2830	400000	6052000
GARAJE 22	13,17	0,2464	400000	5268000
GARAJE 23	13,17	0,2464	400000	5268000
GARAJE 24	13,14	0,2458	400000	5256000
GARAJE 25	13,14	0,2458	400000	5256000
GARAJE 26	13,7	0,2563	400000	5480000
OFICINA 2	32,96	1,8496	1200000	39552000
OFICINA 3	41,84	2,3479	1200000	50208000
OFICINA 4	30,59	1,7166	1200000	36708000
OFICINA 5	29,34	1,6465	1200000	35208000
OFICINA 6	164,79	9,2476	1200000	197748000
OFICINA 7	31,6	1,7733	1200000	37920000
APARTAMENTO 301	87,66	3,6894	900000	78894000
APARTAMENTO 302	89,85	3,7816	900000	80865000
APARTAMENTO 401	68,9	2,8999	900000	62010000
APARTAMENTO 402	71,11	2,9929	900000	63999000
APARTAMENTO 403	71,11	2,9929	900000	63999000
APARTAMENTO 404	68,9	2,8999	900000	62010000
APARTAMENTO 501	68,9	2,8999	900000	62010000
APARTAMENTO 502	71,11	2,9929	900000	63999000
APARTAMENTO 503	71,11	2,9929	900000	63999000
APARTAMENTO 504	68,9	2,8999	900000	62010000
APARTAMENTO 601	68,9	2,8999	900000	62010000
APARTAMENTO 602	71,11	2,9929	900000	63999000
APARTAMENTO 603	71,11	2,9929	900000	63999000
APARTAMENTO 604	68,9	2,8999	900000	62010000
APARTAMENTO 701	122,39	5,1511	900000	110151000
APARTAMENTO 702	124,89	5,2564	900000	112401000
APARTAMENTO 703	124,89	5,2564	900000	112401000

APARTAMENTO 704	**122,39**	**5,1511**	**900000**	**110151000**
	2288,55	**100,0000**		**2138381000**
UNIDAD PRIVADA	**Area Privada M2**	**coeficiente**	**Vr. Mts2**	**TOTAL**
GARAJE 1	**9,01**	**0,1901**	**400000**	**3604000**
GARAJE 2	**12,83**	**0,2707**	**400000**	**5132000**
GARAJE 3	**12,81**	**0,2703**	**400000**	**5124000**
GARAJE 4	**12,81**	**0,2703**	**400000**	**5124000**
GARAJE 5	**12,81**	**0,2703**	**400000**	**5124000**
GARAJE 6	**12,81**	**0,2703**	**400000**	**5124000**
GARAJE 7	**15,48**	**0,3266**	**400000**	**6192000**
GARAJE 8	**15,01**	**0,3167**	**400000**	**6004000**
GARAJE 9	**13,14**	**0,2772**	**400000**	**5256000**
GARAJE 10	**13,14**	**0,2772**	**400000**	**5256000**
GARAJE 11	**13,14**	**0,2772**	**400000**	**5256000**
GARAJE 12	**13,14**	**0,2772**	**400000**	**5256000**
GARAJE 13	**12,95**	**0,2732**	**400000**	**5180000**
GARAJE 14	**11,78**	**0,2485**	**400000**	**4712000**
GARAJE 15	**13,59**	**0,2867**	**400000**	**5436000**
GARAJE 16	**13,03**	**0,2749**	**400000**	**5212000**
GARAJE 17	**13,03**	**0,2749**	**400000**	**5212000**
GARAJE 18	**13,06**	**0,2755**	**400000**	**5224000**
GARAJE 19	**13,06**	**0,2755**	**400000**	**5224000**
GARAJE 20	**16,22**	**0,3422**	**400000**	**6488000**
GARAJE 21	**15,13**	**0,3192**	**400000**	**6052000**
GARAJE 22	**13,17**	**0,2779**	**400000**	**5268000**
GARAJE 23	**13,17**	**0,2779**	**400000**	**5268000**
GARAJE 24	**13,14**	**0,2772**	**400000**	**5256000**
GARAJE 25	**13,14**	**0,2772**	**400000**	**5256000**
GARAJE 26	**13,7**	**0,2890**	**400000**	**5480000**
OFICINA 2	**32,96**	**2,0861**	**1200000**	**39552000**
OFICINA 3	**41,84**	**2,6481**	**1200000**	**50208000**
OFICINA 4	**30,59**	**1,9361**	**1200000**	**36708000**
OFICINA 5	**29,34**	**1,8570**	**1200000**	**35208000**
OFICINA 6	**164,79**	**10,4299**	**1200000**	**197748000**
OFICINA 7	**31,6**	**2,0000**	**1200000**	**37920000**
APARTAMENTO 301	**87,66**	**4,1611**	**900000**	**78894000**
APARTAMENTO 302	**89,85**	**4,2651**	**900000**	**80865000**
APARTAMENTO 401	**68,9**	**3,2706**	**900000**	**62010000**
APARTAMENTO 402	**71,11**	**3,3755**	**900000**	**63999000**
APARTAMENTO 403	**71,11**	**3,3755**	**900000**	**63999000**
APARTAMENTO 404	**68,9**	**3,2706**	**900000**	**62010000**
APARTAMENTO 501	**68,9**	**3,2706**	**900000**	**62010000**
APARTAMENTO 502	**71,11**	**3,3755**	**900000**	**63999000**
APARTAMENTO 503	**71,11**	**3,3755**	**900000**	**63999000**
APARTAMENTO 504	**68,9**	**3,2706**	**900000**	**62010000**
APARTAMENTO 601	**68,9**	**3,2706**	**900000**	**62010000**
APARTAMENTO 602	**71,11**	**3,3755**	**900000**	**63999000**
APARTAMENTO 603	**71,11**	**3,3755**	**900000**	**63999000**
APARTAMENTO 604	**68,9**	**3,2706**	**900000**	**62010000**
APARTAMENTO 701	**122,39**	**5,8097**	**900000**	**110151000**
APARTAMENTO 702	**124,89**	**5,9284**	**900000**	**112401000**
APARTAMENTO 703	**124,89**	**5,9284**	**900000**	**112401000**
APARTAMENTO 704	**122,39**	**5,8097**	**900000**	**110151000**
	2187,55	**100,0000**		**1895981000**
UNIDAD PRIVADA	**Area Privada M2**	**coeficiente**	**Vr. Mts2**	**TOTAL**
GARAJE 1	**9,01**	**0,2405**	**400000**	**3604000**
GARAJE 2	**12,83**	**0,3424**	**400000**	**5132000**

GARAJE 3	12,81	0,3419	400000	5124000
GARAJE 4	12,81	0,3419	400000	5124000
GARAJE 5	12,81	0,3419	400000	5124000
GARAJE 6	12,81	0,3419	400000	5124000
GARAJE 7	15,48	0,4132	400000	6192000
GARAJE 8	15,01	0,4006	400000	6004000
GARAJE 9	13,14	0,3507	400000	5256000
GARAJE 10	13,14	0,3507	400000	5256000
GARAJE 11	13,14	0,3507	400000	5256000
GARAJE 12	13,14	0,3507	400000	5256000
GARAJE 13	12,95	0,3456	400000	5180000
GARAJE 14	11,78	0,3144	400000	4712000
GARAJE 15	13,59	0,3627	400000	5436000
GARAJE 16	13,03	0,3478	400000	5212000
GARAJE 17	13,03	0,3478	400000	5212000
GARAJE 18	13,06	0,3486	400000	5224000
GARAJE 19	13,06	0,3486	400000	5224000
GARAJE 20	16,22	0,4329	400000	6488000
GARAJE 21	15,13	0,4038	400000	6052000
GARAJE 22	13,17	0,3515	400000	5268000
GARAJE 23	13,17	0,3515	400000	5268000
GARAJE 24	13,14	0,3507	400000	5256000
GARAJE 25	13,14	0,3507	400000	5256000
GARAJE 26	13,7	0,3657	400000	5480000
APARTAMENTO 301	87,66	5,2644	900000	78894000
APARTAMENTO 302	89,85	5,3959	900000	80865000
APARTAMENTO 401	68,9	4,1378	900000	62010000
APARTAMENTO 402	71,11	4,2705	900000	63999000
APARTAMENTO 403	71,11	4,2705	900000	63999000
APARTAMENTO 404	68,9	4,1378	900000	62010000
APARTAMENTO 501	68,9	4,1378	900000	62010000
APARTAMENTO 502	71,11	4,2705	900000	63999000
APARTAMENTO 503	71,11	4,2705	900000	63999000
APARTAMENTO 504	68,9	4,1378	900000	62010000
APARTAMENTO 601	68,9	4,1378	900000	62010000
APARTAMENTO 602	71,11	4,2705	900000	63999000
APARTAMENTO 603	71,11	4,2705	900000	63999000
APARTAMENTO 604	68,9	4,1378	900000	62010000
APARTAMENTO 701	122,39	7,3501	900000	110151000
APARTAMENTO 702	124,89	7,5002	900000	112401000
APARTAMENTO 703	124,89	7,5002	900000	112401000
APARTAMENTO 704	122,39	7,3501	900000	110151000
	1856,43	100,0000		1498637000
MODULO 4, Garajes				
UNIDAD PRIVADA	Area Privada M2	coeficiente	Vr. Mts2	TOTAL
GARAJE 1	9,01	2,6169	400000	3604000
GARAJE 2	12,83	3,7264	400000	5132000
GARAJE 3	12,81	3,7206	400000	5124000
GARAJE 4	12,81	3,7206	400000	5124000
GARAJE 5	12,81	3,7206	400000	5124000
GARAJE 6	12,81	3,7206	400000	5124000
GARAJE 7	15,48	4,4961	400000	6192000
GARAJE 8	15,01	4,3596	400000	6004000
GARAJE 9	13,14	3,8164	400000	5256000
GARAJE 10	13,14	3,8164	400000	5256000
GARAJE 11	13,14	3,8164	400000	5256000
GARAJE 12	13,14	3,8164	400000	5256000
GARAJE 13	12,95	3,7613	400000	5180000

GARAJE 14	**11,78**	**3,4214**	**400000**	**4712000**
GARAJE 15	**13,59**	**3,9471**	**400000**	**5436000**
GARAJE 16	**13,03**	**3,7845**	**400000**	**5212000**
GARAJE 17	**13,03**	**3,7845**	**400000**	**5212000**
GARAJE 18	**13,06**	**3,7932**	**400000**	**5224000**
GARAJE 19	**13,06**	**3,7932**	**400000**	**5224000**
GARAJE 20	**16,22**	**4,7110**	**400000**	**6488000**
GARAJE 21	**15,13**	**4,3944**	**400000**	**6052000**
GARAJE 22	**13,17**	**3,8252**	**400000**	**5268000**
GARAJE 23	**13,17**	**3,8252**	**400000**	**5268000**
GARAJE 24	**13,14**	**3,8164**	**400000**	**5256000**
GARAJE 25	**13,14**	**3,8164**	**400000**	**5256000**
GARAJE 26	**13,7**	**3,9791**	**400000**	**5480000**
	344,3	**100,0000**		**137720000**
MODULO 5, Oficinas				
UNIDAD PRIVADA	**Area Privada M2**	**coeficiente**	**Vr. Mts2**	**TOTAL**
OFICINA 2	**32,96**	**9,9541**	**1200000**	**39552000**
OFICINA 3	**41,84**	**12,6359**	**1200000**	**50208000**
OFICINA 4	**30,59**	**9,2383**	**1200000**	**36708000**
OFICINA 5	**29,34**	**8,8608**	**1200000**	**35208000**
OFICINA 6	**164,79**	**49,7675**	**1200000**	**197748000**
OFICINA 7	**31,6**	**9,5434**	**1200000**	**37920000**
	331,12	**100,0000**		**397344000**

2º. Verificado el folio de matrícula inmobiliaria número 280-66479 correspondiente al local del Edificio Los Robles de la ciudad de Armenia Q., propiedad de mi consultante, encuentro que NO EXISTE reforma posterior a la que yo mismo elaboré.

3º. En el punto 5 del acta, se puede leer que se hizo una REVISION DE LOS COSTOS ATRIBUIDOS A CADA MODULO y fue explicada asi:

“LUIS RICARDO ROJAS administrador expresó su preocupación por el reparto de las expensas de administración y habló sobre la reforma al Reglamento de Propiedad horizontal -RPH- para modificar los coeficientes de participación, pero ello no se discutió puesto que habría que hacer avalúo de todos los inmuebles y luego elevar a escritura pública debidamente registrada, lo cual podría representar unos gastos de aproximadamente veinte millones ($20.000.000)

La otra alternativa que propone el administrador LUIS RICARDO ROJAS es modificar el contenido de los gastos de administración de cada módulo que eso no requiere reforma al RPH. …

Y con la propuesta que se presenta a consideración, quedarían repartidos en la siguiente proporción:

	Inmuebles	**%**	**Concepto de gastos**
Modulo 1	*Garajes *Locales * Oficinas * Apartamentos	92,62%	Aseadora SSPP (inc energia), mantenimiento de planta eléctrica, de motobomba, seguro de áreas comunes, administrador, revisor fiscal y contador, personal de portería y vigilancia, dotación
Modulo 3	GARAJES APARTAMENTOS	7,38%	Mantenimiento del ascensor
Total, gastos de administración		100%	

Se sometió a consideración la propuesta anterior, que implica que el local contribuya con los gastos de servicio de energía y celadores con sus prestaciones sociales. Una vez discutida fue aprobada por la mayoría de los presentes.

4º. La decisión anterior, es contraria a lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Propiedad Horizontal, donde se establecieron unos MODULOS DE CONTRIBUCION (5 en total) y en los cuales como ya se anotó anteriormente EL LOCAL solo participa de los gastos del MODULO 1. Estos gastos deben siempre guardar relación directa con los bienes y servicios comunales de cada sector del Edificio y es contraria igualmente a lo establecido en el artículo 31 de la ley 675 de 2.001, que establece: "Sectores y módulos de contribución:

> "**ARTICULO 31: Sectores y módulos de contribución.** Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.
>
> Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.
>
> Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica."

5º. Los gastos del PERSONAL DE PORTERIA Y VIGILANCIA y SU DOTACION son gastos por servicios comunales de los cuales el LOCAL no se sirve.

EN CONCLUSION:

La copropietaria RUTH GUTIERREZ RUIZ se obliga a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal aprobado y mientras el mismo no haya sido modificado, la cuota de administración que le corresponde pagar será la que se calcula conforme a los módulos de contribución vigentes y teniendo en cuenta el presupuesto de gastos aprobado.

Las decisiones Ilegales no tienen carácter vinculante ni obligatorio.

Cordialmente,

SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA
ABOGADO

RUTH GUTIERREZ RUIZ
PROPIETARIA

RV: juzgado 4 civil municipal de Armenia Quindio, radicado 2019 00815 ejecutivo, respuesta del departamento juridico con fecha del 27 de septiembre del 20019 y concepto abogado SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA

Juzgado 04 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 7/09/2020 14:17

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

4 archivos adjuntos (991 KB)

1 RESPUESTA DEL DEPARTAMENTO JURIDICO CON FECHA DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019 RADICADO 2019 00815 EJECUTIVO JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL.pdf; ATT00001.htm; 2 concepto abogado SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA, JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL RADICADO 2019 00815 PROCESO EJECUTIVO.pdf; ATT00002.htm;

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Armenia
Carrera 12 Nro.20-63, Oficina 211
Palacio de Justicia "Fabio Calderón Botero"
E-mail: j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co
Tel: 7441132

AVISO IMPORTANTE: La dirección de correo electrónico j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co es de uso exclusivo del Juzgado para el envío y recepción de notificaciones constitucionales.

Acusar recibo de la presente notificación en el menor tiempo posible. En todo caso, y a falta de dicha confirmación, se advierte que se presume la recepción del presente mensaje, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 20, 21 y 22 de la (Ley 527 del 18-08-1999).

Antes de imprimir este mensaje, por favor, compruebe que es necesario hacerlo. Una tonelada de papel implica la tala de 15 árboles y el consumo de 250.000 litros de Agua. El medio ambiente es cuestión de TODOS

De: Diana Garcia <dianaalejandragarcia@hotmail.com>
Enviado: lunes, 7 de septiembre de 2020 11:37 a. m.
Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Fwd: juzgado 4 civil municipal de Armenia Quindio, radicado 2019 00815 ejecutivo, respuesta del departamento juridico con fecha del 27 de septiembre del 20019 y concepto abogado SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA

Doc

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: Fredy Lodoño <londoomaria20002000@yahoo.es>
Fecha: 7 de septiembre de 2020, 11:29:52 a. m. COT
Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>, Diana Garcia <dianaalejandragarcia@hotmail.com>, Juzgado 04 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>, "abogadamarcela@hotmail.com" <abogadamarcela@hotmail.com>
Asunto: juzgado 4 civil municipal de Armenia Quindio, radicado 2019 00815 ejecutivo, respuesta del departamento juridico con fecha del 27 de septiembre del 20019 y concepto abogado SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA

Allego copias de pruebas originales que se anexaron a el escrito de contestación demanda ejecutiva radicado 2019 00815,

DJ-PJU-1980
Armenia Q., 27 de septiembre de 2019

Señora:
Ruth Gutiérrez Ruíz
Edificio Lujimenez
Carrera 16 No. 19 – 28 (Of. 207) CP: 630004
L.C.

Asunto: Su solicitud de concepto radicada bajo No. 2019RE27695

La suscrita Directora del Departamento Administrativo Jurídico del Municipio de Armenia, una vez analizado el contenido de la solicitud de la referencia, ofrece respuesta a los interrogantes allí establecidos en los siguientes términos a saber:

A la pregunta No. 1:

El incremento de las cuotas de administración respecto de cada una de las unidades privadas que integran la persona jurídica constituida bajo el régimen de propiedad horizontal, en ningún caso debe ser tema de una reforma estatutaria elevada a escritura pública.

Al respecto cabe señalar, que una de las funciones de la Asamblea General de Copropietarios es la de establecer este tipo de expensas conforme a las necesidades presupuestales del caso particular y concreto. Sobre disponen los ordinales 2 y 4 del Artículo 38 de la Ley 675 de 2001 lo siguiente:

(...)

> *ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:*
>
> *2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.*
>
> ...
>
> *4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.*

(...)

Ahora bien, aunque por costumbre, el incremento de las cuotas de administración se establece en el equivalente al IPC del año inmediatamente anterior pues no existe norma expresa que regule el tema, es posible que la intención de la asamblea general de

copropietarios, sea la de establecer un monto porcentual con miras a lograr dicho incremento de manera automática, siendo éste el único evento susceptible de ser introducido a manera de reforma estatutaria.

A la pregunta No. 02:

Partiendo de la base de que la cuota de administración corresponde a una expensa de tipo común u ordinario, no es posible a juicio de este despacho, que se disponga su incremento de manera diferencial. Para tales efectos se debe consultar el contenido de los Artículos 25.3 y 29 ibídem.

Luego entonces, la única figura establecida por la Ley 675 de 2001, conforme a la cual puede realizarse un cobro diferenciado en tratándose de expensas comunes, corresponde a la de los módulos de contribución de que trata el Artículo 31 ibídem.

A la pregunta No. 03:

Conforme a la respuesta anterior, encuentra el despacho, que la única posibilidad que existe para que se presente un incremento en las expensas comunes causadas respecto de una unidad privada perteneciente a su vez a una copropiedad de naturaleza comercial o mixta, es cuando se da aplicación a los módulos de contribución así establecidos en el correspondiente reglamento interno.

El presente concepto se rinde a voces del Artículo 26 de la Ley 1437 de 2011, a su vez sustituido por el Artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, por tanto su contenido para nada es de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

DEBBIE DUQUE BURGOS
Directora
P/E: Jhon Alexander Sanabria. Jaramillo – Abogado Contratista DAJ

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Q – CAM Piso 3
Código Postal.630004 – Tel – (6) 741 71 00 Ext. 305
Línea Gratuita: 01 8000 189264
juridica@armenia.gov.co

SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA
Abogado

Armenia Q., 2 de agosto de 2.019

Señores
LUIS RICARDO ROJAS
Administrador
EDIFICIO LOS ROBLES – PROPIEDAD HORIZONTAL
Armenia Q.

REFERENCIA: ILEGALIDAD DE DECISION ADOPTADA EN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA AÑO 2.019

SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA, mayor de edad, vecino de Armenia Q., identificado con la cédula de ciudadanía número 18.395.067 de Calarcá Q., abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número 990.834 C.S.J., obrando en nombre y representación de la señora **RUTH GUTIERREZ RUIZ,** identificada con la cédula de ciudadanía número 24.487.158, propietaria del LOCAL COMERCIAL del EDIFICIO LOS ROBLES, ubicado en la carrera 14 No. 22-41 de Armenia Q., por medio del presente escrito me dirijo a usted, con el fin de comunicarle que en virtud al conocimiento que tengo de la propiedad horizontal del edificio que usted administra como consecuencia que fui el abogado contratado para llevar a cabo la REFORMA al mismo en el año 2.010 y en virtud a la consulta elevada por la propietaria del local, que analizada el acta sin número de la asamblea extraordinaria del año 2.019, encuentro lo siguiente:

1º) Conforme a la reforma, contenida en la escritura pública número 1.710 del 21 de julio de 2.010 de la Notaría Segunda de Armenia Q., y debidamente registrada, encuentro en los artículo 31 lo siguiente:

"**ARTICULO 31o. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:** Los coeficientes de copropiedad, se establecerán de conformidad con la fórmula establecida en el artículo 27 de la ley 675 de 2.001, de acuerdo a un valor que se le asignará a cada unidad, y que solo tendrá como fin, producir efectos respecto de este reglamento.- Teniendo en cuenta que en el Edificio LOS ROBLES, existen bienes comunes afectados unos al uso general de todos los propietarios, otro, al uso exclusivo de todos los inmuebles del edificio excepto el local del primer piso, otros gastos Se establecen los siguientes módulos para efectos de determinar los factores de participación en los gastos y además el módulo 1 identifica los porcentajes de participación en la persona jurídica.-

MODULO 1. A la vez que identifica los factores de participación en la persona jurídica sirve para determinar la proporción en la que cada propietario debe contribuir al cubrimiento de los gastos generales de todo el edificio, que tienen relación con la mejora y conservación de los bienes afectados al uso común de todos los propietarios y que en general son los que interesan tanto a los propietarios de los parqueaderos, como de oficinas, local y los apartamentos. El porcentaje establecido en el módulo 1, se utilizará por lo tanto para establecer el número de votos a que se tiene derecho en la Asamblea General de Copropietarios para hacer la distribución de los gastos generales de administración y los demás gastos que demande el sostenimiento, reparación y reposición de los bienes de uso común adscritos a todo el edificio, con efectos de la reconstrucción total del mismo y con el pago de impuestos y contribuciones a que haya lugar.

MODULO 2. Identifica la proporción en la que cada propietario de los apartamentos, parqueaderos y oficinas contribuirán al cubrimiento de los gastos que tienen relación con la mejora y conservación de los bienes comunes afectados al uso exclusivo al módulo de apartamentos, parqueaderos y oficinas y además con los gastos originados en las actividades que solo les interesa a estos, tales como costos de aseadores, vigilancias.

ED SOCIEDAD DE INGENIEROS CARRERA 13 No. 18-31 OF. 403
TEL. 744 0051 - 317 586 0892 correo: saidrubiano@gmail.com
ARMENIA - QUINDIO

10

MODULO 3. Identifica la proporción en la que cada propietario de los apartamentos y parqueaderos contribuirán al cubrimiento de los gastos que tienen relación con la mejora y conservación de los bienes comunes afectados al uso exclusivo al módulo de apartamentos y parqueaderos y además con los gastos originados en las actividades que solo les interesa a estos.-

MODULO 4. Identifica la proporción en la que cada propietario de los parqueaderos contribuirán al cubrimiento de los gastos que tienen relación con la mejora y conservación de los bienes comunes afectados al uso exclusivo al módulo de parqueaderos y además con los gastos originados en las actividades que solo les interesa a estos.-

MODULO 5. Identifica la proporción en la que cada propietario de las oficinas contribuirán al cubrimiento de los gastos que tienen relación con la mejora y conservación de los bienes comunes afectados al uso exclusivo al módulo de oficinas y además con los gastos originados en las actividades que solo les interesa a estos.-

Cuadro de coeficientes y módulo de contribución 1.-

UNIDAD PRIVADA	Area Privada M2	coeficiente	Vr. Mts2	TOTAL
GARAJE 1	9,01	0,1685	400000	3604000
GARAJE 2	12,83	0,2400	400000	5132000
GARAJE 3	12,81	0,2396	400000	5124000
GARAJE 4	12,81	0,2396	400000	5124000
GARAJE 5	12,81	0,2396	400000	5124000
GARAJE 6	12,81	0,2396	400000	5124000
GARAJE 7	15,48	0,2896	400000	6192000
GARAJE 8	15,01	0,2808	400000	6004000
GARAJE 9	13,14	0,2458	400000	5256000
GARAJE 10	13,14	0,2458	400000	5256000
GARAJE 11	13,14	0,2458	400000	5256000
GARAJE 12	13,14	0,2458	400000	5256000
GARAJE 13	12,95	0,2422	400000	5180000
LOCAL COMERCIAL	101	11,3357	2400000	242400000
GARAJE 14	11,78	0,2204	400000	4712000
GARAJE 15	13,59	0,2542	400000	5436000
GARAJE 16	13,03	0,2437	400000	5212000
GARAJE 17	13,03	0,2437	400000	5212000
GARAJE 18	13,06	0,2443	400000	5224000
GARAJE 19	13,06	0,2443	400000	5224000
GARAJE 20	16,22	0,3034	400000	6488000
GARAJE 21	15,13	0,2830	400000	6052000
GARAJE 22	13,17	0,2464	400000	5268000
GARAJE 23	13,17	0,2464	400000	5268000
GARAJE 24	13,14	0,2458	400000	5256000
GARAJE 25	13,14	0,2458	400000	5256000
GARAJE 26	13,7	0,2563	400000	5480000
OFICINA 2	32,96	1,8496	1200000	39552000
OFICINA 3	41,84	2,3479	1200000	50208000
OFICINA 4	30,59	1,7166	1200000	36708000
OFICINA 5	29,34	1,6465	1200000	35208000
OFICINA 6	164,79	9,2475	1200000	197748000
OFICINA 7	31,6	1,7733	1200000	37920000
APARTAMENTO 301	87,66	3,6894	900000	78894000
APARTAMENTO 302	89,85	3,7816	900000	80865000
APARTAMENTO 401	68,9	2,8998	900000	62010000

11

ED SOCIEDAD DE INGENIEROS CARRERA 13 No. 18-31 OF. 403
TEL. 744 0051 - 317 586 0892 correo: saidrubiano@gmail.com
ARMENIA - QUINDIO

APARTAMENTO 402	71,11	2,9929	900000	63999000
APARTAMENTO 403	71,11	2,9929	900000	63999000
APARTAMENTO 404	68,9	2,8999	900000	62010000
APARTAMENTO 501	68,9	2,8999	900000	62010000
APARTAMENTO 502	71,11	2,9929	900000	63999000
APARTAMENTO 503	71,11	2,9929	900000	63999000
APARTAMENTO 504	68,9	2,8999	900000	62010000
APARTAMENTO 601	68,9	2,8999	900000	62010000
APARTAMENTO 602	71,11	2,9929	900000	63999000
APARTAMENTO 603	71,11	2,9929	900000	63999000
APARTAMENTO 604	68,9	2,8999	900000	62010000
APARTAMENTO 701	122,39	5,1511	900000	110151000
APARTAMENTO 702	124,89	5,2564	900000	112401000
APARTAMENTO 703	124,89	5,2564	900000	112401000
APARTAMENTO 704	122,39	5,1511	900000	110151000
	2288,55	100,0000		2138381000
UNIDAD PRIVADA	Area Privada M2	coeficiente	Vr. Mts2	TOTAL
GARAJE 1	9,01	0,1901	400000	3604000
GARAJE 2	12,83	0,2707	400000	5132000
GARAJE 3	12,81	0,2703	400000	5124000
GARAJE 4	12,81	0,2703	400000	5124000
GARAJE 5	12,81	0,2703	400000	5124000
GARAJE 6	12,81	0,2703	400000	5124000
GARAJE 7	15,48	0,3266	400000	6192000
GARAJE 8	15,01	0,3167	400000	6004000
GARAJE 9	13,14	0,2772	400000	5256000
GARAJE 10	13,14	0,2772	400000	5256000
GARAJE 11	13,14	0,2772	400000	5256000
GARAJE 12	13,14	0,2772	400000	5256000
GARAJE 13	12,95	0,2732	400000	5180000
GARAJE 14	11,78	0,2485	400000	4712000
GARAJE 15	13,59	0,2867	400000	5436000
GARAJE 16	13,03	0,2749	400000	5212000
GARAJE 17	13,03	0,2749	400000	5212000
GARAJE 18	13,06	0,2755	400000	5224000
GARAJE 19	13,06	0,2755	400000	5224000
GARAJE 20	16,22	0,3422	400000	6488000
GARAJE 21	15,13	0,3192	400000	6052000
GARAJE 22	13,17	0,2779	400000	5268000
GARAJE 23	13,17	0,2779	400000	5268000
GARAJE 24	13,14	0,2772	400000	5256000
GARAJE 25	13,14	0,2772	400000	5256000
GARAJE 26	13,7	0,2890	400000	5480000
OFICINA 2	32,96	2,0061	1200000	39552000
OFICINA 3	41,84	2,6481	1200000	50208000
OFICINA 4	30,59	1,9361	1200000	36708000
OFICINA 5	29,34	1,8570	1200000	35208000
OFICINA 6	164,79	10,4299	1200000	197748000
OFICINA 7	31,6	2,0000	1200000	37920000
APARTAMENTO 301	87,66	4,1611	900000	78894000
APARTAMENTO 302	89,85	4,2651	900000	80865000

12

ED SOCIEDAD DE INGENIEROS CARRERA 13 No. 18-31 OF. 403
TEL. 744 0051 - 317 586 0892 correo: saidrubiano@gmail.com
ARMENIA - QUINDIO

APARTAMENTO 401	68,9	3,2706	900000	62010000
APARTAMENTO 402	71,11	3,3755	900000	63999000
APARTAMENTO 403	71,11	3,3755	900000	63999000
APARTAMENTO 404	68,9	3,2706	900000	62010000
APARTAMENTO 501	68,9	3,2706	900000	62010000
APARTAMENTO 502	71,11	3,3755	900000	63999000
APARTAMENTO 503	71,11	3,3755	900000	63999000
APARTAMENTO 504	68,9	3,2706	900000	62010000
APARTAMENTO 601	68,9	3,2706	900000	62010000
APARTAMENTO 602	71,11	3,3755	900000	63999000
APARTAMENTO 603	71,11	3,3755	900000	63999000
APARTAMENTO 604	68,9	3,2706	900000	62010000
APARTAMENTO 701	122,39	5,8097	900000	110151000
APARTAMENTO 702	124,89	5,9284	900000	112401000
APARTAMENTO 703	124,89	5,9284	900000	112401000
APARTAMENTO 704	122,39	5,8097	900000	110151000
	2187,55	100,0000		1895981000
UNIDAD PRIVADA	Area Privada M2	coeficiente	Vr. Mts2	TOTAL
GARAJE 1	9,01	0,2405	400000	3504000
GARAJE 2	12,83	0,3424	400000	5132000
GARAJE 3	12,81	0,3419	400000	5124000
GARAJE 4	12,81	0,3419	400000	5124000
GARAJE 5	12,81	0,3419	400000	5124000
GARAJE 6	12,81	0,3419	400000	5124000
GARAJE 7	15,48	0,4132	400000	6192000
GARAJE 8	15,01	0,4006	400000	6004000
GARAJE 9	13,14	0,3507	400000	5256000
GARAJE 10	13,14	0,3507	400000	5256000
GARAJE 11	13,14	0,3507	400000	5256000
GARAJE 12	13,14	0,3507	400000	5256000
GARAJE 13	12,95	0,3456	400000	5180000
GARAJE 14	11,78	0,3144	400000	4712000
GARAJE 15	13,59	0,3627	400000	5436000
GARAJE 16	13,03	0,3478	400000	5212000
GARAJE 17	13,03	0,3478	400000	5212000
GARAJE 18	13,06	0,3486	400000	5224000
GARAJE 19	13,06	0,3486	400000	5224000
GARAJE 20	16,22	0,4329	400000	6488000
GARAJE 21	15,13	0,4038	400000	6052000
GARAJE 22	13,17	0,3515	400000	5268000
GARAJE 23	13,17	0,3515	400000	5268000
GARAJE 24	13,14	0,3507	400000	5256000
GARAJE 25	13,14	0,3507	400000	5256000
GARAJE 26	13,7	0,3657	400000	5480000
APARTAMENTO 301	87,66	5,2644	900000	78894000
APARTAMENTO 302	89,85	5,3959	900000	80865000
APARTAMENTO 401	68,9	4,1378	900000	62010000
APARTAMENTO 402	71,11	4,2705	900000	63999000
APARTAMENTO 403	71,11	4,2705	900000	63999000
APARTAMENTO 404	68,9	4,1378	900000	62010000
APARTAMENTO 501	68,9	4,1378	900000	62010000

ED SOCIEDAD DE INGENIEROS CARRERA 13 No. 18-31 OF. 403
TEL. 744 0051 - 317 586 0892 correo: saidrubiano@gmail.com
ARMENIA - QUINDIO

APARTAMENTO 502	71,11	4,2705	900000	63999000
APARTAMENTO 503	71,11	4,2705	900000	63999000
APARTAMENTO 504	68,9	4,1378	900000	62010000
APARTAMENTO 601	68,9	4,1378	900000	62010000
APARTAMENTO 602	71,11	4,2705	900000	63999000
APARTAMENTO 603	71,11	4,2705	900000	63999000
APARTAMENTO 604	68,9	4,1378	900000	62010000
APARTAMENTO 701	122,39	7,3501	900000	110151000
APARTAMENTO 702	124,89	7,5002	900000	112401000
APARTAMENTO 703	124,89	7,5002	900000	112401000
APARTAMENTO 704	122,39	7,3501	900000	110151000
	1856,43	100,0000		1498637000
MODULO 4, Garajes				
UNIDAD PRIVADA	Area Privada M2	coeficiente	Vr. Mts2	TOTAL
GARAJE 1	9,01	2,6169	400000	3604000
GARAJE 2	12,83	3,7264	400000	5132000
GARAJE 3	12,81	3,7206	400000	5124000
GARAJE 4	12,81	3,7206	400000	5124000
GARAJE 5	12,81	3,7206	400000	5124000
GARAJE 6	12,81	3,7206	400000	5124000
GARAJE 7	15,48	4,4961	400000	6192000
GARAJE 8	15,01	4,3596	400000	6004000
GARAJE 9	13,14	3,8164	400000	5256000
GARAJE 10	13,14	3,8164	400000	5256000
GARAJE 11	13,14	3,8164	400000	5256000
GARAJE 12	13,14	3,8164	400000	5256000
GARAJE 13	12,95	3,7613	400000	5180000
GARAJE 14	11,78	3,4214	400000	4712000
GARAJE 15	13,59	3,9471	400000	5436000
GARAJE 16	13,03	3,7845	400000	5212000
GARAJE 17	13,03	3,7845	400000	5212000
GARAJE 18	13,06	3,7932	400000	5224000
GARAJE 19	13,06	3,7932	400000	5224000
GARAJE 20	16,22	4,7110	400000	6488000
GARAJE 21	15,13	4,3944	400000	6052000
GARAJE 22	13,17	3,8252	400000	5268000
GARAJE 23	13,17	3,8252	400000	5268000
GARAJE 24	13,14	3,8164	400000	5256000
GARAJE 25	13,14	3,8164	400000	5256000
GARAJE 26	13,7	3,9791	400000	5480000
	344,3	100,0000		137720000
MODULO 5, Oficinas				
UNIDAD PRIVADA	Area Privada M2	coeficiente	Vr. Mts2	TOTAL
OFICINA 2	32,96	9,9541	1200000	39552000
OFICINA 3	41,84	12,6359	1200000	50208000
OFICINA 4	30,59	9,2383	1200000	36708000

14

ED SOCIEDAD DE INGENIEROS CARRERA 13 No. 18-31 OF. 403
TEL. 744 0051 - 317 586 0892 correo: saidrubiano@gmail.com
ARMENIA - QUINDIO

OFICINA 5	29,34	8,8608	1200000	35208000
OFICINA 6	164,79	49,7675	1200000	197748000
OFICINA 7	31,6	9,5434	1200000	37920000
	331,12	100,0000		397344000

2°. Verificado el folio de matrícula inmobiliaria número 280-66479 correspondiente al local del Edificio Los Robles de la ciudad de Armenia Q., propiedad de mi consultante, encuentro que NO EXISTE reforma posterior a la que yo mismo elaboré.

3°. En el punto 5 del acta, se puede leer que se hizo una REVISION DE LOS COSTOS ATRIBUIDOS A CADA MODULO y fue explicada asi:

"LUIS RICARDO ROJAS administrador expresó su preocupación por el reparto de las expensas de administración y habló sobre la reforma al Reglamento de Propiedad horizontal -RPH- para modificar los coeficientes de participación, pero ello no se discutió puesto que habría que hacer avalúo de todos los inmuebles y luego elevar a escritura pública debidamente registrada, lo cual podría representar unos gastos de aproximadamente veinte millones ($20.000.000)

La otra alternativa que propone el administrador LUIS RICARDO ROJAS es modificar el contenido de los gastos de administración de cada módulo que eso no requiere reforma al RPH. ...

Y con la propuesta que se presenta a consideración, quedarían repartidos en la siguiente proporción:

	Inmuebles	%	Concepto de gastos
Modulo 1	*Garajes *Locales * Oficinas * Apartamentos	92,62%	Aseadora SSPP (inc energia), mantenimiento de planta eléctrica, de motobomba, seguro de áreas comunes; administrador, revisor fiscal y contador, personal de portería y vigilancia, dotación
Modulo 3	GARAJES APARTAMENTOS	7,38%	Mantenimiento del ascensor
Total, gastos de administración		100%	

Se sometió a consideración la propuesta anterior, que implica que el local contribuya con los gastos de servicio de energía y celadores con sus prestaciones sociales. Una vez discutida fue aprobada por la mayoría de los presentes.

4°. La decisión anterior, es contraria a lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Propiedad Horizontal, donde se establecieron unos MODULOS DE CONTRIBUCION (5 en total) y en los cuales como ya se anotó anteriormente EL LOCAL solo participa de los gastos del MODULO 1. Estos gastos deben siempre guardar relación directa con los bienes y servicios comunales de cada sector del Edificio y es contraria igualmente a lo establecido en el artículo 31 de la ley 675 de 2.001, que establece: "Sectores y módulos de contribución:

> "**ARTICULO 31: Sectores y módulos de contribución.** Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica."

5°. Los gastos del PERSONAL DE PORTERIA Y VIGILANCIA y SU DOTACION son gastos por servicios comunales de los cuales el LOCAL no se sirve.

EN CONCLUSION:

La copropietaria RUTH GUTIERREZ RUIZ se obliga a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal aprobado y mientras el mismo no haya sido modificado, la cuota de administración que le corresponde pagar será la que se calcula conforme a los módulos de contribución vigentes y teniendo en cuenta el presupuesto de gastos aprobado.

Las decisiones ilegales no tienen carácter vinculante ni obligatorio.

Cordialmente,

SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA
ABOGADO

RUTH GUTIERREZ RUIZ
PROPIETARIA