



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES NEIVA HUILA
cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Neiva, cinco (5) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Demandante : CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO
Demandado : ALEJANDRA MARIA CARDENAS CASANOVA
Radicación : 2022-00578

En atención a lo solicitado por la apoderada judicial de la parte demandante, mediante escrito allegado a través de correo electrónico el pasado 10 de julio de 2023, respecto de rechazar las excepciones de mérito presentadas por la demandada, por extemporáneas, es preciso hacer un recuento de las actuaciones procesales adelantadas en el presente asunto, así:

- Según certificación de la empresa de correspondencia Surenvios allegada por la parte demandante con el escrito que aquí se resuelve, se advierte que se notificó a la demandada Alejandra María Cárdenas Casanova de la demanda y el auto que libró mandamiento de pago, el día 26 de enero de 2023.
- La parte demandada allegó recurso de reposición en contra del mandamiento de pago junto con excepciones previas, mediante correo electrónico de fecha 31 de enero de 2023.
- Dicho recurso de reposición fue resuelto mediante proveído adiado 08 de mayo de 2023, contra el cual la parte demandada presentó dentro del término de ejecutoria presentó recurso de apelación, que fue resuelto por auto de fecha 9 de junio de 2023 notificado por estado el 12 de junio del mismo año.
- A través de correo electrónico allegado el 13 de junio de 2023 la apoderada judicial de la parte demandada presentó contestación de la demanda y formuló excepciones de mérito.

Conforme lo anterior, se tiene que a fecha de 31 de enero de 2023 en la que la parte demandada presentó el recurso de reposición contra el mandamiento de pago, se encontraba en el primer día de notificación, teniendo en cuenta los dos días de que trata el artículo 8º de la ley 2213 de 2022, término que se reanudó el 12 de junio del presente año cuando se resolvió el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutada.

Por tanto, las excepciones de mérito allegadas el día 13 de junio hogaño, fueron presentadas dentro del término legal concedido para el efecto, por lo cual, se rechazará lo solicitado por la parte ejecutante y, en consecuencia, se dispondrá correr traslado de las excepciones de mérito presentadas.

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE

PRIMERO.- CORRASE traslado a la parte ejecutante de las excepciones de mérito propuestas por la apoderada judicial de la ejecutada, por el término de diez (10) días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 443 núm. 1º del Código General del Proceso.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES NEIVA HUILA
cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

SEGUNDO.- RECONOCER personería jurídica a la Dra. LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ con T.P. No. 181.132 del C. S. de la J., para actuar como apoderada judicial de la parte demandada, en los términos del poder conferido.

NOTIFIQUESE,


**JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ
JUEZ**

CONTESTACIÓN DEMANDA DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO RADICADO 2022-00578
DEMANDANTE CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO CONTRA ALEJANDRA
MARIA CARDENAS CASANOVA

Soto cardenas Abogados <sotocardenasabogados@gmail.com>

Mar 13/06/2023 1:13 PM

Para: Juzgado 03 Pequeñas Causas Competencias Múltiples - Huila - Neiva

<cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co>; erikamontes322@hotmail.com <erikamontes322@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (5 MB)

Contestación demanda y form excepciones.pdf; Anexos contestacion demanda.pdf;

Señores

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE NEIVA

De manera atenta y respetuosa, encontrándome dentro del término de ley me permito presentar a su autoridad escrito contestación de la demanda y Formulación de excepciones de mérito; para lo cual corro traslado simultáneo al extremo demandante.

Atentamente,



Lina Maria Cárdenas G | Abogada

Email sotocardenasabogados@gmail.com

Contacto 3154117337



Remitente notificado con

[Mailtrack](#)

Señor

JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES

Cmpl06@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Proceso: Ejecutivo de mínima cuantía
Demandante: Conjunto Residencial Valle de San Remo
Demandado: Alejandra María Cárdenas Casanova
Radicado: 2022-00578
Asunto: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE MÉRITO.

LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderada judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, dentro del término perentorio del art. 442 me permito por medio de este, responder la demanda instaurada en su contra y proponer EXCEPCIONES DE MERITO, para lo cual me permito realizar las siguientes previsiones:

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA NATURALEZA DEL REGLAMENTO DE LA COPROPIEDAD

La ley 675 de 2001 define en su artículo 3 El reglamento de propiedad horizontal, como el Estatuto por el cual se regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, reglamento que requiere ser elevado a escritura pública, en el que de manera libre y voluntaria, deciden acogerse todos los propietarios, tanto iniciales como posteriores adquirientes, donde se plasma todos los actos jurídicos permitidos en el ejercicio de disposiciones de los bienes privados, siempre que no contraríen la constitución y la ley.

Sobre la naturaleza del Reglamento de propiedad horizontal, debe indicarse que aún existe disparidad en la doctrina, pues mientras para unos se trata de una comunidad que la ley tipifica como un cuasicontrato, para otros se trata de un contrato innominado de adhesión, contrato que se caracteriza por el dirigismo legislativo que el Estado hace de la relación contractual, imponiéndole ciertas formalidades y exigiendo requisitos mínimos para su existencia a través de la ley, los cuales no pueden ser variados por los particulares que deben cumplir los contratantes y la determinación de los efectos que debe producir el contrato. La forma como desarrolla el Estado

esta intervención, está determinada con las normas imperativas lo cual denota que los particulares no pueden sustraerse al cumplimiento de aquellos requisitos so pena de ineficaz del contrato.

La norma especial consagró que es el Estatuto de la copropiedad el que contiene las regulaciones relacionadas con su administración, dirección y control de la persona jurídica.

En reciente sentencia T-283/2020 para la Corte Constitucional, las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal están habilitadas legalmente para establecer normas y directrices para el funcionamiento del objeto social, por cuanto el objetivo es regular los derechos y obligaciones de los copropietarios, establecer las actividades que se permiten en las áreas comunes y determinar las formas para financiar su mantenimiento.

Así mismo, la Corte Suprema de Justicia en auto del 01/03/12 Exp. 2011-01683-00 señaló "el reglamento de propiedad horizontal es un acuerdo de voluntades, que establece las reglas claras sobre los derechos adquiridos y derivados de los bienes comunes; se le considera un contrato bilateral".

La definición que trae la norma y los distintos pronunciamientos jurisprudenciales sobre Reglamento de propiedad horizontal tienen su razón toda vez que por naturaleza existen distintas clases de copropiedades (edificios, bifamiliares, conjuntos residenciales, condominios, centros comerciales); por tal la razón la Ley 675 de 2001 indica que su contenido es mínimo y básico y que es **El Reglamento, estatuto o contrato de convivencia de cada copropiedad el que establece de forma específica las normas y procedimientos para el cumplimiento del objeto social; cual es la de administrar correctamente las áreas y zonas comunes**

Es por ello que cada vez que la norma especial indica un procedimiento en la propiedad horizontal, advierte en todo momento que se debe realizar conforme a la ley y al Reglamento que rige cada PH; es decir además de tener en cuenta la norma especial de dominio que es la que contiene las normas básicas; en su estudio y análisis de cada situación en particular necesariamente se debe recurrir a este contrato de convivencia o acuerdo de voluntades que le está dado por expreso mandato de esta Ley, por lo que los operadores judiciales en su [Potestad-deber] no los excluye a volver a revisar [de oficio] el título ejecutivo antes de emitir un pronunciamiento apresurado como lo sería frente a este reclamo

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO. Parcialmente cierto, atendiendo que mi representada tiene una unidad privada ubicada en la Casa Nro. 26 de la manzana B primera Etapa del Conjunto Residencial Valle De San Remo ***Etapa I-II-III*** conforme al Art. 11 del Reglamento que rige esta Propiedad horizontal (Denominación de la persona jurídica) y no en el Conjunto Residencial Valle De San Remo.

SEGUNDO. No me consta que el señor Alberto Calderón sea el administrador de la copropiedad; por las siguientes situaciones:

- A partir del mes julio del año 2022 las certificaciones expedidas por la secretaria de Gobierno informan que la Resolución 383 de fecha 17 de diciembre de 2021 en la que se inscribió la persona jurídica y al señor Alberto Calderón Ninco como administrador provisional y representante legal de la copropiedad está siendo objeto de control de legalidad ante la jurisdicción contenciosa administrativa.
- Mediante acta de asamblea extraordinaria 01-2022 de fecha 12 de agosto de 2022 los propietarios decidieron remover del cargo al administrador provisional, al haberse configurado la incapacidad legal o estatutaria contemplada en el artículo 124 literal (d) y El Literal (a) del Artículo 140 del Reglamento de la copropiedad. Decisión de la asamblea que no fue impugnada ante la autoridad judicial competente.

TERCERO. No es Cierto. La escritura 996 señala claramente ser un Acto de Aclaración al reglamento de la propiedad horizontal, por cuanto los coeficientes no sumaban el 100%, debiendo incluir en el reglamento los módulos de contribución al tratarse de un conjunto residencial mixto.

CUARTO. Parcialmente Cierto. En el entendido que la norma especial establece que el certificado de deuda expedido por el administrador se considera Título ejecutivo. Pero NO es cierto que el documento que aportó a la presente demanda contenga obligaciones, claras, expresas y exigibles a mi mandante por las siguientes razones:

De conformidad con el PARAGRAFO PRIMERO del Artículo 50 del Reglamento de la copropiedad, - PROCEDIMIENTO EJECUTIVO - El Acta de la asamblea o del consejo de administración según corresponda, es donde consta la obligación clara, expresa y exigible a cada propietario de unidad privada, por tal es este documento el que constituye prueba suficiente del título ejecutivo base de la acción.

- El certificado de deuda fue expedido sin el cumplimiento de los soportes legales, porque el administrador transgredió el derecho constitucional al debido proceso al no aplicar el procedimiento que le ordena el PARÁGRAFO CUARTO DEL ARTÍCULO 140 DEL ESTATUTO REGLAMENTARIO, esto es **haber sometido el presupuesto provisional en asamblea de propietarios para su aprobación mediante acta, situación que no realizó.**
- El certificado carece de veracidad y debe obedecer a un acto de verificación de los soportes administrativos, contables y financieros por las siguientes razones:
 - a) Se Incluyó valores en supuestas obligaciones para mi representada desde el mes de Enero del 2021 cuando para este periodo no existía administración provisional legítimamente inscrita y certificada por la alcaldía municipal.

El Parágrafo 3 del Artículo 140 del Reglamento de la copropiedad, establece: “quien ejerza el cargo de administrador provisional o definitivo deberá realizar la inscripción del conjunto ante la Alcaldía, con el objeto de solicitar la certificación de la personería jurídica, **requisito sine qua non para la suscripción de los contratos y obligaciones derivadas del ejercicio de la administración provisional.**

Obsérvese, que en la escritura 915/20 o Reglamento de la copropiedad señala que el propietario inicial es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y según el Art. 52 de la Ley 675 de 2001, es el propietario inicial quien puede contratar con un tercero la gestión de la administración provisional.

En el caso que nos ocupa, la Resolución 383 expedida de manera irregular por la secretaria de Gobierno municipal y que hoy es objeto de control de legalidad ante la jurisdicción contenciosa administrativa porque quien solicitó la inscripción no fue Acción sociedad Fiduciaria S.A, sino La constructora Construespacios SAS; dicho acto administrativo es oponible a terceros a partir del 17 de diciembre de 2021. Así entonces, esta presunción opera desde el 17 de diciembre de 2021; por lo tanto, el certificado que presenta el demandante como título de la acción no es claro y exigible a mi poderdante porque contiene sumas de dinero antes de la fecha de exigibilidad.

- Incluyó como base para elaborar el certificado, el contrato de vigilancia del año 2021 que fue suscrito por el señor Dagoberto Marín Fernández representante legal de Construespacios S.A.S y la empresa

SOTO & CARDENAS ABOGADOS

de vigilancia TIMANCO LTDA; No por La persona jurídica conjunto residencial valle de san remo etapa I-II-III. Prueba de ello es la certificación de fecha 18 de enero de 2022 expedido por la empresa de vigilancia donde expresa que la vigilancia del año 2021 se prestó en la portería del proyecto de obra san Remo.

- El certificado que exhibe, también incluye cobros del año 2021 y 2022 por servicios públicos de energía, aseo, acueducto y alcantarillado supuestamente de las áreas y zonas comunes de la copropiedad; cuando las facturas de cobro generadas por estas prestadoras siguen llegando a nombre de señor Dagoberto Marín Fernández, representante legal de la Constructora Construespacios S. A; y no a nombre de la propiedad horizontal "conjunto residencial valle de san Remo Etapa I-II-III.

De advertir, que la empresa de energía ELECTROHUILA en oficio de fecha 13 de diciembre de 2022 informó al administrador provisional que no era posible realizar el cambio de suscriptor debido a que la constructora no ha terminado de realizar el proceso de legalización; es decir que el servicio de energía de las zonas y áreas comunes de la copropiedad solo quedaron legalizadas hasta el mes de marzo de 2023; luego entonces el certificado que expidió el administrador no es claro al incluir pasivos de Construespacios S.A.S, donde el obligado no fue la persona jurídica denominada conjunto residencial valle de san Remo.

QUINTO: NO ES CIERTO. Las sumas presentadas por el administrador en dicha certificación por concepto de cobro en la mora en el pago de expensas comunes ordinarias e intereses moratorios; En primer lugar, porque estos cobros deben provenir de las erogaciones causadas por la administración de la copropiedad (art. 42; 44 del estatuto reglamentario de la copropiedad.; y segundo, para que este cobro presentado por el administrador tenga fuerza de ley deben cumplir con el debido proceso que le ordena la misma ley en sus artículos 38 y 51, y del Reglamento de la copropiedad (art. 39 Lit. a Num 2; 4451;111;127). Procedimiento legal y estatutario que el señor Alberto Calderón Ninco ha desconocido con el fin de favorecer los intereses del constructor y con ello cediendo el objeto social de la copropiedad.

Intereses de mora.

Teniendo claro que para el periodo [año 2021] no existen obligaciones legalmente causadas por la copropiedad, y que no se ha cumplido a

SOTO & CARDENAS ABOGADOS

cabalidad el debido proceso para que la asamblea de propietarios fije la cuota de administración, no existe legalmente el cobro de expensas comunes ordinarias, como tampoco los intereses moratorios al no haber un capital sobre cual estimarlos.

Por otra parte, si bien el art. 30 de la ley establece "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, también indica que sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Así entonces acudiremos a lo establecido en el Reglamento o estatuto de la copropiedad.

El PARAGRAFO DEL ART. 48 TERMINOS DE PAGO del RPH establece con claridad quien está facultado para fijar que las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración al igual que los intereses de mora e indica que serán fijados por la asamblea (Conc. Art. 38 L.675/01) y No por el administrador como lo viene realizando el señor Alberto Calderón Ninco en una flagrante violación del debido proceso.

En esta esfera, La asamblea General de propietarios es quien fija las cuotas de administración y los respectivos intereses de mora en el cumplimiento de estas obligaciones estipulándose en la respectiva Acta de asamblea en virtud de art. 47 L. 675/01 y es este documento donde constan las obligaciones claras, expresas y exigibles para todos y cada uno de los copropietarios.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones del demandante toda vez que en el proceso de la referencia son aplicables las siguientes EXCEPCIONES DE MERITO, las que solicito al Despacho se sirva declarar probadas.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION.

La inexistencia se produce en aquellos supuestos en los cuales los requisitos o condiciones de existencia de un acto jurídico no se configuran, tal y como ocurre, por ejemplo, cuando falta completamente la voluntad, cuando no concurre un elemento de la esencia de determinado acto, o cuando no se cumple un requisito o formalidad previsto (ad substantiam actus) en el ordenamiento para la existencia del acto o contrato. Sentencia C-345/17.

Ley 675 de 2001. 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.

ARTÍCULO 47, ibidem Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. (Negrilla fuera de texto).

Teniendo en cuenta que la Ley de propiedad horizontal en el Artículo 5 faculta a los copropietarios incluir en sus reglamentos de propiedad horizontal, las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica; se torna necesario que su autoridad realice un análisis al RPH para advertir que el administrador provisional no agotó el procedimiento para el cobro de cuotas de expensas comunes ordinarias.

Del Estatuto Reglamentario de La Copropiedad.

El Capítulo VII. De las expensas comunes, el Parágrafo de los ARTÍCULOS 48 establece la competencia para fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias y los intereses de mora; así mismo el ARTICULO 49 Indica quien es el competente para fijar la cuota de administración, también nos informa que la mora es

SOTO & CARDENAS ABOGADOS

decretada por el órgano rector y máxima autoridad de la copropiedad "La Asamblea General De Propietarios" *para que le dé derecho a la persona jurídica a cobrar intereses.*

Luego dentro del articulado nos informa que, para tal efecto, la referida tasa será fijada por la asamblea y su cobro reglamentado por el Consejo De Administración. Obligación que no se ha podido establecer por los copropietarios en atención que el administrador ha truncado a toda consta que los propietarios tomen decisiones a través de sus asambleas con el argumento que, si no se entrega la administración provisional, no se pueden realizar asambleas entre los copropietarios.

PROCEDIMIENTO EJECUTIVO- ART. 50 DEL REGLAMENTO DE LA COPROPIEDAD

Es claro al indicar que para que la obligación por concepto del pago de expensa comunes y sus intereses según corresponda sean exigibles por vía ejecutiva*debe ser en virtud de las decisiones validas de la asamblea con las formalidades previstas en este reglamento,* recordando que de las decisiones tomadas en asamblea quedara soporte como prueba en las respectivas actas.

Este articulado es expreso al informar en el Numeral 1. Del PARAGRAFO PRIMERO. ***Es el acta de asamblea o del consejo de administración (multas y prohibiciones) según corresponda, la que contiene la obligación clara, expresa y exigible para un propietario de vivienda en este conjunto residencial, pero por sobre todo que es esta acta la que es el documento que constituye la prueba suficiente del título ejecutivo base de la acción.***

Indicando nuevamente que ...

*Para efectos del cobro de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, **se anexará copia del acta de asamblea** en la que conste la obligación fijada, la fecha de pago y los intereses en mora, en caso de incumplimiento de su pago, transcribiendo el artículo del reglamento relativo a los coeficientes de copropiedad e índices de contribución.*

Así entonces, la certificación de deuda expedida por el administrador de la copropiedad debe estar soportada en un acto de *verificación* de documentos administrativos, contables y financieros en la obligación que le demanda su función.; siendo La asamblea el único órgano de la PH

competente para “aprobar” la cuota de administración y soportadas en las respectivas actas.

Desde que el administrador provisional asumió su representación legal en la copropiedad, no ha convocado a asambleas para someter los presupuestos provisionales como se lo ordena el Artículo 140 del Estatuto Reglamentario de la copropiedad; porque en su criterio errado y amañador estas asambleas no se pueden realizar mientras el propietario inicial no venda y enajene el 51% de todas las unidades privadas del conjunto residencial. Concepto ampliamente inconstitucional porque la ley de propiedad horizontal en ningún momento limita la participación de los propietarios para realizar sus asambleas y tomar decisiones.

Como tampoco es cierto que, por ser Administrador provisional esté facultado para desconocer la ley y no aplicar el procedimiento que le ordena el Reglamento de la copropiedad que está representando. Pues la ley no trae funciones o competencias distintas entre el administrador provisional y el definitivo, y de ello nos da claridad el PARAGRAFO TERCERO del art. 140 del reglamento de la copropiedad.

2. COBRO DE LO NO DEBIDO

El demandante presenta ante su autoridad judicial cobros no debidos, porque carecen de obligatoriedad y exigibilidad teniendo en cuenta lo siguiente:

Cuando el legislador contempló en el Artículo 8 la exigencia de inscribir y certificar la existencia de la persona jurídica y delegó esta competencia a las alcaldías municipales, lo hizo porque a partir de este momento la persona jurídica de la copropiedad inscrita adquiere capacidad legal para obligarse con terceros en razón a las distintas relaciones que se suscitan para su funcionamiento y administración.

Así mismo el PARAGRAFO TERCERO del art. 141 del Estatuto reglamentario de la copropiedad, informa que la certificación de la persona jurídica es necesaria para la suscripción de contratos y obligaciones derivadas del ejercicio de la administración provisional, claro además de indicar este articulado que no existe diferenciación de funciones entre un administrador provisional y el definitivo.



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

PARÁGRAFO TERCERO. Quien ejerza el cargo de Administrador provisional del Conjunto, tendrá las mismas facultades y ejercerá las mismas funciones determinadas en este Reglamento para el Administrador definitivo. Entre otras funciones, estará la de la inscripción del Conjunto en la alcaldía, con el objeto de solicitar la certificación de la personería jurídica, requisito necesario para la suscripción de los contratos y obligaciones derivadas del ejercicio de la administración provisional.-

La copropiedad empezó a ejercer la administración provisional a partir del 17/12/2021 cuando la alcaldía inscribió la PH y al sr Alberto Calderón como representante legal del conjunto residencial; por consiguiente, los cobros realizados a mi poderdante y contenidos en el certificado de deuda a partir del 5 de enero de 2021 hasta el 01 de enero de 2022 (12 meses) no son debidos porque carecen de los soportes legales para reclamación.

Así mismo, los documentos que el administrador tiene como soporte en la elaboración del certificado de deuda realizado a mi mandante, es el que denominó presupuesto ejecutado 2021, presupuesto 2022 y 2023 donde él mismo impuso a los propietarios el presupuesto, incluyendo pasivos que le corresponden al constructor como fue el caso del servicio de vigilancia cuyo objeto del contrato No. 2021-01/008- DE ENERO 6 DE 2021 fue prestado a la portería de proyecto de obra valle de san Remo; sin ningún vínculo contractual con el conjunto residencial que el señor demandante representa. (se anexa oficio de la empresa de vigilancia)

Dentro del presupuesto de los años 2021, 2022 y 2023 incluye unas obligaciones al a la persona jurídica del conjunto residencial por Concepto "Servicio de energía zonas comunes" cuando no existe un contador legalizado para el servicio de estas áreas comunes. Así lo confirmó la empresa de energía Electrohuila en su oficio de fecha 13 de diciembre de 2022 cuando dio respuesta al derecho de petición presentado por el demandante quien solicitaba reliquidación de la deuda y modificar los datos del suscriptor de la cuenta NIU 903138638 que pertenece a la constructora, para legalizarla al conjunto residencial valle de san Remo.

Cobro no debido por concepto del servicio público de aseo.



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

Teniendo como sustento la factura de cobro del servicio de aseo de fecha 16/03/22 enviada por el señor Administrador al correo de mi poderdante con el que le indica los valores que debe **DAGOBERTO MARIN FERNANDEZ** (Representante legal de la constructora) a la empresa de aseo CIUDAD LIMPIA E.S.P.

Podemos advertir que el usuario de este Servicio es el señor Dagoberto Marín Fernández y NO la persona jurídica Conjunto Residencial Valle De San Remo Etapa I-II-III, por tal razón la persona jurídica no tiene hasta la fecha de esta factura ningún vínculo contractual que la obligue a realizar este pago, de manera que el administrador no debe porque trasladarles a los propietarios del conjunto la obligación que le corresponde a este fideicomitente constructor.

Así mismo, el señor administrador en flagrante mala fe, elabora un certificado de deuda por concepto de mora en el pago de expensas comunes, soportado en información falaz e irreal y con el incumplimiento de los procedimientos de ley y estatutarios, teniendo como base para expedir este certificado de deuda en la mora de las expensas comunes los pasivos que le corresponden a la constructora.

- Información no real de interés mora.

Se presenta cuando incluye en el certificado de deuda una información distinta de la realidad al incluir para el mes de enero de 2021 un interés de mora sin haberse causado, pues este se causa al mes siguiente del no pago, ahora si la unidad privada se recibió en el mes de enero de 2021 el interés se debería causar en el mes de febrero, hecho este que alteraría todo el certificado expedido por el administrador con respecto a los valores.

Como se ha venido indicando anteriormente, no existía administración provisional legalmente establecida hasta antes del 17/12/21 y que solo después del 26/01/22 cuando el administrador tramitó el RUT de la copropiedad podía obligarse, así entonces no existe legalmente expensas causadas por la administración y al no existir valores sobre los cuales realizar el cobro de intereses por la supuesta mora en el pago de expensas de mi poderdante, carece de piso jurídico la exigencia de esta supuesta obligación.



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

El art. 48 lit. d. del estatuto de la copropiedad establece con respecto a los intereses de mora.

d.- Intereses de Mora. Para las cuotas ordinarias se causan a partir del primer día del mes siguiente al de la obligación vencida mientras que para las cuotas extraordinarias se causan a partir de la fecha límite exigible.- -----

Esta falta de claridad y realidad hace que este título ejecutivo carezca de las condiciones que le exige la ley y el reglamento para ser exigible por vía ejecutiva, por ser flagrantemente contrario a la realidad y por estarcen realizando cobros no debidos, sumas que desde un inicio afectaron este certificado de deuda.

- Certificado de deuda no incluye a todos los propietarios.

El señor administrador en aras de proteger los intereses de quien lo nombro, la Constructora Construespacios S.A.S. no incluye dentro de estos cobros a esta constructora para el pago de expensas comunes que le corresponden en las unidades privadas construidas y no enajenadas en iguales condiciones con el resto de los propietarios como lo establece la ley, incrementando con ello los valores de pago para los demás propietarios de unidades privadas.

Los artículos 3. Coeficientes de propiedad; 25 y 29 de la L. 675/01 son claros al indicar que es obligación de todos los propietarios de unidades privadas el pago de expensas comunes generadas por la administración, así entonces en atención a que este proyecto se encuentra en desarrollo existen unidades privadas en propiedad del propietario inicial, las cuales están construidas y no enajenadas con la respectiva suma de los coeficiente que de estas resulte en cada mes y unidades privadas en los nuevos adquirentes o compradores de estas en cada mes.

En cumplimiento del derecho fundamental de igualdad (Art. 13 C.P) La Corte Constitucional se pronuncia en que no puede haber diferencias o discriminaciones siempre que los propietarios se encuentren en condiciones iguales de coeficientes. Sentencia **C-782-04** de 18 de agosto de 2004, Magistrado Ponente Dr. Rodrigo Uprimny Yepes



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

El administrador señor Alberto Calderón Ninco, contrariando ampliamente los mandatos superiores, indica que la constructora Construespacios S.A.S se encuentra exenta de este pago porque el Reglamento que este mismo constructor elaboro así lo indica. Estas cláusulas se consideran abusivas o leoninas y que de conformidad con el parágrafo 1° del art. 5. De la L. 675/01 se consideran no escritas, por tal es obligación del Administrador provisional incluir en estos cobros mes a mes las unidades privadas que la constructora "Construespacios S. A. S. ha ido construyendo y no haya enajenado, para que asuma la obligación que le corresponde como propietario inicial en el pago de expensas comunes en la proporción que le corresponda de los coeficientes que tenga en su propiedad.

3. EXCEPCION POR LA INCORRECTA APLICACIÓN DEL OBJETO SOCIAL.

El art. 32 de la L. 675/01 (art. 14 RPH) Indica que el objeto de la persona jurídica es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de la propiedad horizontal.
....

Los actos realizados por el administrador desde que inició su representación legal en la copropiedad han sido contrarios a la ley 675 de 2001 y como ya se indicó en párrafos anteriores incumpliendo los procedimientos establecidos en el Reglamento de propiedad horizontal que se encuentra administrado, vulnerando los derechos constitucionales al debido proceso y derecho de defensa.

La mala o indebida aplicación del objeto social por parte del señor administrador en el incumplimiento de los procedimientos establecidos por ley hace que el certificado de deuda presentado como título ejecutivo carecen de los soportes y sustentos legales para su reclamación.

4. MALA FE DEL DEMANDANTE.

Se presenta la mala fe, cuando en los presupuestos provisionales incluye pasivos que no se encuentran a cargo de la persona jurídica del conjunto



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

residencial Valle de San Remo Etapa I,II,III, para cobrárselos a los propietarios de la persona jurídica de la copropiedad.

Así mismo cuando no incluye mes a mes las unidades privadas que están en cabeza del constructor con el fin que este no asuma la obligación porcentual económica que le corresponde en el pago de expensas comunes del conjunto residencial.

Cuando desconoce la ley y el estatuto de la persona jurídica para con ello arrebatar facultades que le corresponde a la asamblea general de propietarios y no permitirle revisar estados financieros, aprobar presupuestos y fijar la cuota de administración provisional que corresponde a cada propietario de unidad privada en esta copropiedad.

Cuando con conocimiento de su actuar y en aras de satisfacer los intereses de quien lo nombro inicia acciones en contra los propietarios de unidades privadas, utilizando el aparato judicial y presentando ante su despacho un certificado de deuda como título ejecutivo de la obligación con el conocimiento que no existen los sustentos documentales que le sirvan de base para su verificación.

Si bien es cierto al propietario inicial le es dable “cobrar” cuotas de administración a través de una administración provisional, esto no lo faculta para que de forma arbitraria en su posición dominante desconozca la facultad de la asamblea para fijar esta cuota de administración así sea provisional e imponga a los propietarios de unidades privadas el pago de expensas comunes en obligaciones que no están llamados a contribuir porque no están a cargo de la persona Jurídica Conjunto residencial valle de san Remo etapa I-II-III; como se demuestra con los contratos suscritos con la empresa de vigilancia en el año 2021 y los servicios públicos de las áreas comunes cuyo suscriptor es el señor Dagoberto Marín.

En la administración provisional como en la administración definitiva, los administradores no tienen funciones distintas, la ley en ninguna parte establece tales distinciones, ahora el estatuto reglamentario de la copropiedad es claro y expreso en el art. 140 PARAGRAFO TERCERO al indicarle que “*Quien ejerza el cargo de administrador provisional del conjunto, tendrá las mismas facultades y ejercerá las mismas funciones determinadas en este reglamento para el administrador definitivo*”.

5. EXCEPCION GENERICA O INOMINADA.

Solicito se declare la excepción que dentro del presente se encuentre probada y que no se haya manifestado en el presente escrito de conformidad al artículo 282 del CGP.

FRENTE A LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS COMO PRUEBA

1. Respecto a la certificación como representante legal y administrador provisional de la copropiedad esta iba hasta el día 17 de diciembre de 2022 de conformidad al art. 50 de la Ley 675 y del Reglamento de la copropiedad Art. 117 y 124; por lo que sus funciones como representante legal de esta copropiedad ya cesaron.
2. No tener como prueba El certificado de deuda, por haber sido expedido contrario a la realidad y sin el cumplimiento del debido proceso legal y estatutario.
3. Tener como prueba el certificado de tradición y libertad de la unidad privada objeto de la presente.
4. No tener en cuenta como obligación, el formato de entrega inventariada de la unidad privada de mi cliente pues este documento es un compromiso del constructor en la entrega de las unidades privadas a los nuevos propietarios como encargo fiduciario, Este documento no se puede considerar como prueba de la obligación de mi poderdante para con la copropiedad porque es un documento extraño en materia de propiedad horizontal en aras de establecer y fijar una cuota de administración.
5. Tener como prueba el Reglamento de la copropiedad, escritura 915 de 2020
6. No tener como prueba que el constructor este facultado para ejercer la administración provisional pues en el reglamento de la copropiedad no existe clausula en la escritura donde el propietario inicial ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A le hubiese delegado esta función al fideicomitente constructor Construespacios S. A. S.

PRETENSIONES DE LA CONTESTACION.

PRIMERA. Declarar probadas las excepciones propuestas.



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

SEGUNDA. En consecuencia, de lo anterior decretar la terminación inmediata del proceso.

TERCERA. Condenar al ejecutante al pago de los perjuicios causados y costas procesales.

CUARTA. Que su autoridad realice las consideraciones a fin de establecer si se configuro la falsedad en documento privado y/o el fraude procesal en los documentos presentados por el administrador provisional señor Alberto Calderón Ninco y realice las acciones que de oficio corresponda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Artículo 442 C.G.P
- Ley 675/2001.
- Esc. 915 del 07/07/20 Estatuto Reglamentario de la copropiedad.
- Sentencia C- 929/07 Del certificado de deuda;
- Sentencia C- 318/02 y T-035/97 debido proceso en Propiedad Horizontal y RPH es un Contrato "negocio jurídico"
- Sentencias Corte Constitucional C- 782/04 y C 522/02 Coeficientes
- *Sentencia de unificación de tutela 004 de febrero 08 de 2018.*

A LOS MEDIOS DE PRUEBA

Señor Juez solicito a la parte demandante aportar las siguientes pruebas DOCUMENTALES:

- Copia de las Actas de asamblea donde se aprobó el presupuesto provisional de los años 2021, 2022 y 2023 por los propietarios.
- Copia de la relación mes a mes de las unidades privadas en el conjunto desde el momento en que mi representada recibió su unidad privada hasta la fecha, con el fin de establecer si en el certificado se incluyó los coeficientes que le corresponde pagar al propietario inicial por las unidades construidas y no enajenadas.
- Copia de los estados financieros de la persona jurídica años 2021, 2022 y 2023
- Copia de los libros contables de la persona jurídica años 2021, 2022, 2023.
- Registro de los libros contables ante la Dian y cámara de comercio
- Copia de los contratos suscritos por la Administración provisional para el funcionamiento de la copropiedad. (servicio de vigilancia, empresas

SOTO & CARDENAS ABOGADOS

prestadoras de servicios públicos electrohuila, las ceibas y ciudad limpia, cámaras de vigilancia, servicio de internet, contrato del revisor fiscal y contador). para con ello establecer desde que fecha se encuentra obligada la persona jurídica.

- Copia de los actos administrativos de las empresas de servicios públicos donde se demuestre desde que fecha se legalizó el micromedidor para el servicio de agua y energía de las áreas comunes del conjunto residencial.

INTERROGATORIO DE PARTE

Ruego ante su despacho, citar a este Juzgado al demandante señor Alberto Calderón Ninco al correo electrónico alberto5290@gmail.com al celular 3155238321, para que absuelva bajo la gravedad de juramento el INTERROGATORIO DE PARTE que verbalmente formularé en la respectiva diligencia con el fin de probar los hechos de la contestación de la demanda y las excepciones.

Sírvase citar a este Juzgado a mi poderdante la señora ALEJANDRA MARIA CARDENAS CASANOVA a la dirección de correo electrónico alejandracardenascasanova@gmail.com, para que absuelva bajo la gravedad de juramento el INTERROGATORIO DE PARTE

TENGASE COMO PRUEBAS

Solicito a su despacho se tengan y decreten las siguientes pruebas:

DOCUMENTALES

1. Los Presupuestos provisionales de los años 2021-2022 Y 2023 donde el administrador fijó la cuota a los propietarios, sin calcular los coeficientes como lo ordena la ley y el Reglamento de PH y en el que incluye en el certificado de deuda pasivos a cargo de la constructora.
2. Oficio de fecha 18 de enero 2022 de la empresa de vigilancia Timanco Ltda en donde informa que el contrato que se suscribió para el año 2021 fue con Construespacios S.A.S y en el año 2022 con el conjunto residencial Valle de San Remo.



SOTO & CARDENAS ABOGADOS

3. Respuesta de la empresa de servicios públicos ELECTROHUILA S.A. E.S.P. de fecha 13 de diciembre de 2022 en la que se indica que el código de cuenta N° 903138638 corresponde a Construespacios S.A.S; porque aún no han legalizado el contador que corresponde exclusivamente a las áreas comunes del conjunto residencial.
4. Factura de la empresa de energía a nombre de CONSTRUESPACIOS.
5. Factura del servicio público de aseo expedida por CIUDAD LIMPIA, donde se indica que el suscriptor es el señor DAGOBERTO MARIN FERNANDEZ.
6. Certificación de fecha 09 septiembre de 2022 expedida por Secretaria de gobierno aclarando que la resolución 383 esta siendo objeto de control de legalidad ante la jurisdicción contenciosa administrativa.

ANEXOS.

Las relacionadas en el acápite de las pruebas documentales.

NOTIFICACIONES

Las partes en el proceso, recibirán notificaciones a los correos electrónicos registrados en la presente demanda.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Linamaria Cardenas Gonzalez', written over a horizontal line.

LINAMARIA CARDENAS GONZALEZ

CC. 26.428.471

T.P. 181132 C.S.J

Email sotocardenasabogados@gmail.com
Celular 3182201972 - 3154117337



PRESUPUESTO EJECUTADO 2021

CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO

ITEM	CAPITULO	VALOR MENSUAL	VALOR ANUAL
	HONORARIOS		
1	ADMINISTRADOR DESDE EL 13 AL 31 (DICIEMBRE)	\$ 791.666	\$ 791.666
	SERVICIOS		
1	VIGILANCIA (TIMANCO) ENERO A DICIEMBRE	\$ 5.400.000	\$ 64.800.000
2	JARDINERIA (4 DIAS)	\$ 160.000	\$ 160.000
3	ACUEDUCTO Y ALACANTARILLADO	\$ 125.000	\$ 1.500.000
4	ENERGIA ZONAS COMUNES	\$ 450.000	\$ 5.400.000
5	ASEO - CIUDAD LIMPIA	\$ 230.000	\$ 2.760.000
	TOTAL		\$ 75.411.666

Es decir que sacamos el siguiente promedio:

\$ 75.411.666	DIVIDIDO EN 76 casas (Etapa I)
\$ 992.259	VALOR ANUAL
\$ 82.688	VALOR MENSUAL
\$ 2.756	VALOR DIARIO

Con los promedios anteriormente indicados se realizó la cuenta de la siguiente manera:

- La Constructora **Construespacios SAS** se hace cargo del pago de la administración de las casas desde el 01 de enero de 2021 hasta el día en que realizó la entrega material a cada propietario.

Según cuadro de liquidación de fechas de entrega:

TOTAL	\$ 26.611.174
--------------	----------------------

valledesanremo@gmail.com

CALLE 46 SUR # 33-178

315 523 8321



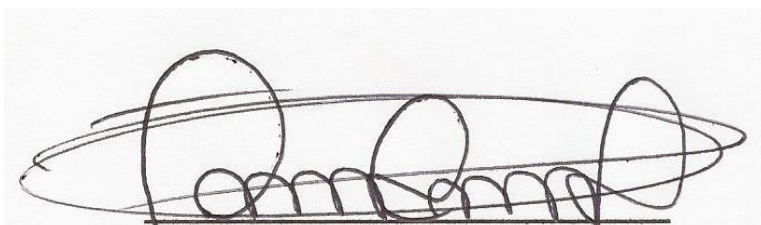
- Los propietarios de las casas se harán cargo de la administración desde el día en que las recibieron según actas de entrega hasta el 31 de diciembre de 2021. (ya que es un presupuesto ejecutado).

Según cuadro de liquidación hasta el 31 de diciembre de 2021:

TOTAL	\$ 48.800.492
--------------	----------------------

- Para un total **\$75.411.666** (setenta y cinco millones cuatrocientos once mil seiscientos sesenta y seis pesos m/cte.).

Atentamente;



ALBERTO CALDERON NINCO
C.C.No. 1.075.253.458 de Neiva

ADMINISTRADOR PROVISIONAL
CEL: 315 523 8321

valledesanremo@gmail.com
CALLE 46 SUR # 33-178
315 523 8321



PRESUPUESTO 2022

CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO ETAPA I

ITEM	CAPITULO	VALOR MENSUAL	VALOR ANUAL
	HONORARIOS		
1	ADMINISTRADOR	\$ 1.250.000	\$ 15.000.000
2	CONTADOR	\$ 300.000	\$ 3.600.000
3	REVISOR FISCAL	\$ 250.000	\$ 3.000.000
	SUBTOTAL	\$ 1.800.000	\$ 21.600.000
	SERVICIOS		
4	VIGILANCIA (TIMANCO) 1 SERVICIO 24 H	\$ 6.000.000	\$ 72.000.000
5	JARDINERIA. 1 TODOERO (04) DIAS AL MES	\$ 320.000	\$ 3.840.000
6	SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 130.000	\$ 1.560.000
7	SERVICIO DE ENERGIA ZONAS COMUNES	\$ 450.000	\$ 5.400.000
8	ASEO - CIUDAD LIMPIA	\$ 240.000	\$ 2.880.000
	SUBTOTAL	\$ 6.900.000	\$ 85.680.000
	OFICINA, MANTENIMIENTO, REPARACIONES		
9	PALAS, BUGUI, RASTRILLO, ESCOBAS + HERRAMIENTA		\$ 1.500.000
10	GASTOS VARIOS	\$ 150.000	\$ 1.800.000
	SUBTOTAL		\$ 3.300.000
		SUB TOTAL	\$ 110.580.000
11	FONDO DE IMPREVISTOS 1%		\$ 1.105.800
		TOTAL	\$ 111.685.800

valledesanremo@gmail.com

CALLE 46 SUR # 33-178

315 523 8321



Es decir que sacamos el siguiente promedio:

\$ 111.685.800	Dividido en 76 casas (Etapas I)
\$ 1.469.550	VALOR ANUAL
\$ 122.463	VALOR MENSUAL
\$ 4.082	VALOR DIARIO

La cuota de administración quedará en **\$122.463** mensualmente mientras se materializa la terminación y entrega de las otras Etapas para ajustar los Coeficientes de Copropiedad, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal consagrado en la Escritura Publica No. 915 del 07 de julio de 2020.

Es de tener en cuenta el artículo 7 la Ley 675 de 2001:

- **ARTÍCULO 7º. Conjuntos integrados por etapas.** Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, **la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma**, los cuales tendrán **CARÁCTER PROVISIONAL**. Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional. **En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.** Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

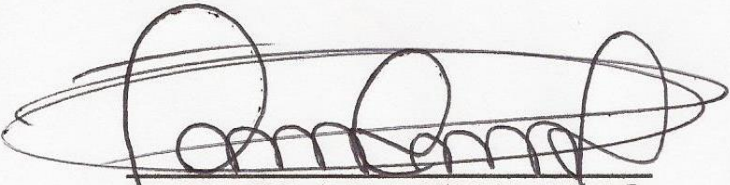
valledesanremo@gmail.com

CALLE 46 SUR # 33-178

315 523 8321



Atentamente;



ALBERTO CALDERON NINCO
C.C.No. 1.075.253.458 de Neiva

ADMINISTRADOR PROVISIONAL
CEL: 315 523 8321

valledesanremo@gmail.com
CALLE 46 SUR # 33-178
315 523 8321



PRESUPUESTO PROVISIONAL FEBRERO 2023

ITEM	CAPITULO	VALOR MENSUAL	VALOR ANUAL
	HONORARIOS		
1	ADMNISTRADOR	\$ 1.450.000	\$ 17.400.000
2	CONTADOR	\$ 400.000	\$ 4.800.000
3	REVISOR FISCAL	\$ 250.000	\$ 3.000.000
	SUBTOTAL	\$ 2.100.000	\$ 25.200.000
	SERVICIOS		
4	VIGILANCIA (TIMANCO) 1 SERVICIO 24 H - PORTERIA	\$ 7.000.000	\$ 84.000.000
5	JARDINERIA - GUADAÑADA	\$ 250.000	\$ 3.000.000
6	ASEO - LIMPIEZA SHUT, PORTERIA, CALLES - MEDIA JORNADA	\$ 1.150.000	\$ 13.800.000
7	SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 150.000	\$ 1.800.000
8	SERVICIO DE ENERGIA ZONAS COMUNES	\$ 800.000	\$ 9.600.000
9	INTERNET PORTERIA	\$ 110.000	\$ 1.320.000
10	MENEJO CUENTA BANCARIA DAVIVIENDA - JELPIT	\$ 80.000	\$ 960.000
11	ASEO - CIUDAD LIMPIA - CONJUNTO	\$ 50.000	\$ 600.000
13	PRODUCTOS DE ASEO, ESCOBAS, LIMPIDO, CREOLINA + CANECAS	\$ 300.000	\$ 3.300.000
	SUBTOTAL	\$ 9.890.000	\$ 118.380.000
	OFICINA, MANTENIMIENTO, REPARACIONES		
17	CAMILLA PORTERIA, INMOVILIZADORES, EXTINTOR OFICINA, SEÑALES, SILLA RUEDA PORTERIA (SST)		\$ 1.000.000
	SUBTOTAL		\$ 1.000.000
		SUB TOTAL	\$ 144.580.000
19	FONDO DE IMPREVISTOS 1%		\$ 1.445.800
		TOTAL	\$ 146.025.800

Es decir que sacamos el siguiente promedio:

DIVIDIDO EN 122 CASAS

\$ 146.025.800	PRESUPUESTO ANUAL
\$ 12.168.817	PRESUPUESTO MENSUAL
\$ 1.196.933	VALOR ANUAL CASA
\$ 99.744	VALOR MENSUAL CASA

LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN SE APRÓXIMA A \$100.000

Atentamente;


ALBERTO CALDERON NINCO
 C.C.No. 1.075.253.458 de Neiva

REPRESENTANTE LEGAL
 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO
 NIT: 901,558,929-0



TIMANCO LTDA.
Empresa de Vigilancia y Seguridad privada.
"Nos encargamos de su Seguridad"

NIT.900653535-5

Neiva, 18 de enero de 2022.

Señores:

CONJUNTO RESIDENCIAL SAN REMO.
Ciudad

Cordial Saludo.

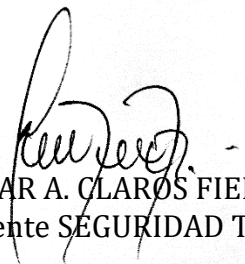
ASUNTO: Certificación.

Por medio de la presente, la empresa Seguridad Privada Timanco Ltda, certifica que, el valor facturado para el año 2021 al Conjunto Residencial San Remo fue de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$5.400.000), de conformidad al objeto del contrato No. 2021-01/008- DE ENERO 6 DE 2021, Instalación de un (1) servicio de vigilancia y seguridad privada 24 horas permanentes con arma no letal, todos los días del mes incluyendo sábados, domingos y festivos, en la PORTERIA del PROYECTO OBRA SAN REMO ubicado vía Km 1 que conduce al Caguán.

De conformidad al incremento del 10.07% que fijo el Gobierno Nacional para el SMMLV, para el año 2022, me permito informarles que el servicio de vigilancia que seguridad TIMANCO LTDA presta, tendrá este incremento en su facturación del 10.07% mensual, a partir del 1 de enero del 2022, que para efectos del Conjunto Residencial San Remo quedará en CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$5.943.780).

Lo anterior, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,


OSCAR A. CLAROS FIERRO
Gerente SEGURIDAD TIMANCO LTDA.

Dirección: Cra 6ª No. 10-31 Neiva (Centro), Web- www.vigilanciaticimanco.com

Correo: gerencia@vigilanciaticimanco.com

Teléfonos: 8721909, Móvil-3212486424-3157685184

Al contestar cite este radicado
05-PQR-031046-S-2022



Neiva, 13 de Diciembre de 2022

Firmado por:
DERLY CONSTANZA AVILA
BERMUDEZ
2022/12/13 09:30:43

Señor

ALBERTO CALDERON NINCO

Código Cuenta # 903138638

Carrera 2W No 25 G-10, Condominio Residencial Mediterráneo, Barrios Los Andaquies

email: valledesanremo@gmail.com

Tel: 315 523 8321

Neiva

Asunto: Respuesta a comunicación 05-PQR-026298-E-2022 del 22/11/2022, PQR 12996410.

Cordial saludo.

Actuando dentro del término legal, procedemos dar respuesta a la petición presentada por el señor **ALBERTO CALDERON NINCO**, en calidad de Administrador Provisional y Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO** relacionada con la cuenta del servicio público de energía eléctrica con código NIU **903138638**. Al respecto nos permitimos precisar lo siguiente.

Para **ELECTROHUILA S.A. E.S.P.**, es muy importante atender sus requerimientos en el tiempo oportuno, otorgando respuesta de fondo y dando claridad respecto a la situación manifestada en el escrito del asunto. De igual manera, me permito informarle que la petición radicada se registró con el **PQR 12996410**.

PRETENSIÓN

El señor **ALBERTO CALDERON NINCO** solicita lo siguiente:

1. Reliquidar el cobro de la Cuenta NIU 903138638 desde el mes de mayo de 2022 a la fecha.
2. Actualizar la información del Usuario ya que las áreas comunes son del Conjunto Residencial Valle de San Remo y no de la Constructora CONSTRUESPACIOS SAS.

MATERIAL PROBATORIO

Usuario:

- Factura No. 73146761 emitida a la cuenta con código NIU 903138638.
- Capturas de pantalla de correos electrónicos y conversaciones de WhatsApp.
- Copia de cédula de ciudadanía de ALBERTO CALDERON NINCO.
- RUT de CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO.
- Resolución 383 del 17/12/2021 de la Secretaría de Gobierno del municipio de Neiva.

ElectroHuila:

www.electrohuila.com.co



Oficina Principal
Complejo Ecológico El Bote
km. 1 Vía a Palermo
Tel: 608 866 4600 Ext. 1000
Neiva - Huila

Servicio de Atención Integral y Recaudo Empresarial
Edificio SAIRE
Carrera 18 Calle 9 Esquina
Tel: 608 866 4600 Ext. 2000
Neiva - Huila

Oficina Zona Centro
Calle 8 No. 7-54
Barrio Centro
Tel: 608 866 4600
Ext. 4000
Garzón - Huila

Oficina Zona Occidente
Calle 10 No. 5-26
Barrio San Rafael
Tel: 608 866 4600
Ext. 5000
La Plata - Huila

Oficina Zona Sur
Calle 19 Sur No. 3-05.
Barrio Solarte
Tel: 608 866 4600
Ext. 3000
Pitalito - Huila

Reporte de anomalías
Línea gratuita
01 8000 952 115
Tel: 608 860 41 00
Línea Anticorrupción
01 8000 918 819

Al contestar cite este radicado
05-PQR-031046-S-2022



- Todas las documentales enunciadas como anexos en el presente acto administrativo.

CONSIDERACIONES DE LA EMPRESA

1°. La División de Peticiones Quejas y Recursos consultó en el Sistema de Información Eléctrico Comercial (SIEC) la cuenta con código NIU **903138638**, encontrando la siguiente información:

Usuario: CONSTRUESPACIOS S.A.S.
Dirección: C 46 37-178 AREAS COMUNES
Ciclo: 33
Saldo actual: \$3.426.400

2°. En atención a su solicitud, nos permitimos informarle que, una vez analizado el caso, se identificó un error en la liquidación del consumo registrado, motivo por el cual se procedió a realizar el reajuste correspondiente al cobro realizado en la factura No. 73146761. En consecuencia, se emitió la factura No. 75035666 por un valor de \$3.426.400.

3°. En relación con la solicitud de actualización de los datos del suscriptor, nos permitimos informarle que debido a que la cuenta no ha finalizado su proceso de legalización, no es posible modificar la información registrada en nuestro sistema.

Así las cosas, **ELECTROHUILA S.A. E.S.P.**,

RESUELVE

PRIMERO: ACCEDER a realizar el ajuste respectivo al cobrado efectuado en la factura No. 73146761, emitida a la cuenta con código NIU **903138638**; de conformidad con lo expuesto en el presente acto administrativo.

SEGUNDO: NO ACCEDER a modificar los datos del suscriptor registrados en nuestro sistema en relación con la cuenta con código NIU **903138638**, de conformidad con lo expuesto en el presente acto administrativo.

TERCERO: REMITIR factura No. 75035666 emitida a la cuenta código NIU **903138638** por un valor de \$3.426.400.

CUARTO: INFORMAR que frente al presente acto administrativo proceden los recursos de reposición ante la División de Peticiones, Quejas y Recursos de ELECTROHUILA S.A. E.S.P., y en subsidio el de apelación ante la Superintendencia de Servicios Públicos domiciliarios, los cuales deberán interponerse en un mismo escrito, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del presente acto administrativo, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994, Régimen de Servicios Públicos Domiciliarios.

Los recursos podrán presentarse a través de nuestro portal web: www.electrohuila.com.co, enlace **ELECTROHUILA EN LÍNEA**; o en su defecto, por medio de nuestra ventanilla virtual radicacion@electrohuila.co.

Cordialmente,

www.electrohuila.com.co



Oficina Principal
Complejo Ecológico El Bote
km. 1 Vía a Palermo
Tel: 608 866 4600 Ext. 1000
Neiva - Huila

Servicio de Atención Integral y Recaudo Empresarial
Edificio SAIRE
Carrera 18 Calle 9 Esquina
Tel: 608 866 4600 Ext. 2000
Neiva - Huila

Oficina Zona Centro
Calle 8 No. 7-54
Barrio Centro
Tel: 608 866 4600
Ext. 4000
Garzón - Huila

Oficina Zona Occidente
Calle 10 No. 5-26
Barrio San Rafael
Tel: 608 866 4600
Ext. 5000
La Plata - Huila

Oficina Zona Sur
Calle 19 Sur No. 3-05.
Barrio Solarte
Tel: 608 866 4600
Ext. 3000
Pitalito - Huila

Reporte de anomalías
Línea gratuita
01 8000 952 115
Tel: 608 860 41 00
Línea Anticorrupción
01 8000 918 819

Al contestar cite este radicado
05-PQR-031046-S-2022



DERLY CONSTANZA AVILA BERMUDEZ
Jefe de Division
DIVISION PETICIONES QUEJAS Y RECURSOS

Copia a:

DIVISION PETICIONES QUEJAS Y RECURSOS - CESAR AUGUSTO RAMOS ROJAS

Anexos: Factura No. 75035666 emitida a la cuenta código NIU 903138638.

Proyectó: Maria Alejandra Hernandez Nuñez

Revisó:

DIVISION PETICIONES QUEJAS Y RECURSOS - CESAR AUGUSTO RAMOS ROJAS

FACTURA DE VENTA No.
75035666

FECHA DE EMISIÓN
02/12/2022

Electrificadora del Huila S.A. ESP
 Nit. 891.180.001-1

SU CÓDIGO DE CUENTA NIU
903138638
 PARA CUALQUIER CONSULTA
 Y PAGO ELECTRONICO

Sí(a): CONSTRUESPACIOS S.A.S.

C.C. / Nit: 900718985
 C 46 37-178 AREAS COMUNES
 Municipio: 1 NEIVA
 Dirección Postal:

Ciclo: 33 Sector:333-SERVICIOS COMPLEM Ruta: 1111211
 Periodo: 12 / 2022 Medidor: Sincontador 1

- HUILA

Indicadores de Calidad Individual

FOES

Kwh	
\$/Kwh	
Total	
N. Fact	

Ultimo Pago
\$173,570
14/12/2020
Emitida Por:
LAURA SAAVEDRA
Pag: 1

LOS VALORES POR IMPUESTO DE ALUMBRADO PÚBLICO SE DETERMINAN CONFORME Debido al no pago oportuno de su factura, ELECTROHUILA procederá a la suspensión del servicio de energía eléctrica, una vez quede firme la presente decisión, contra la cual procederán los recursos de reposición ante la División de POR, en subsidio el de apelación ante la SuperServicios, el cual debe interponerse "en un mismo escrito, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del presente acto, conforme a lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Línea gratuita de atención

Reporta cualquier evento relacionado con la prestación del servicio.

@ElectrohuilaSAESP
@Electrohuila
Electrohuila SA ESP

01 8000952 115
www.electrohuila.com.co

Sede Administrativa
 COMPLEJO ECOLÓGICO EL BOTE
 Neiva Carrera 18 calle 9 esquina
 Píñito Calle 19 Sur No. 3-05
 Garzón Calle 8 No. 7-54
 La Plata Calle 10 No. 6-20

PBX: 8664600 - 8664646 Llame gratis línea de anticorrupción 01-8000-9188-19

Consejos para prevenir accidentes eléctricos

Emplea herramientas adecuadas en casa para evitar el riesgo eléctrico.

Al realizar limpieza de un electrodoméstico desconéctalo primero.

Al salir de casa o la oficina Desconecta todos los aparatos electrónicos que estes utilizando.

- Campaña de responsabilidad social corporativa -

AUTORENTENDORES DE BENTA RESOLUCIÓN No. 547/2002 DUAN EXONERADO AUTORIZACIÓN NUMERACIÓN ART. 4 RESOLUCIÓN 00055 DEL 14 DE JULIO DE 2016 AUTORES GRANDES CONTRIBUYENTES AUTORENTENDORES ICA CIRCULAR 4 DEL 09/09/99 SECRETARÍA DE HACIENDA DE NEIVA, ARCHIVO 837 DEL ACUERDO 026 DE 2016

VERIFICAR POR SUPERSENVICIOS 557 NÚMERO 2-41001000-3

ElectroHuila
 Transmítanos Buena Energía

LA MISMA ENERGÍA QUE NOS CONECTA CON LA GENTE

Vístanos
 www.electrohuila.com.co

Código Único de Factura Electrónica - CUFE

Fecha de Vencimiento
PAGO INMEDIATO
Total a Pagar \$3,426,400

(415)7707274499679(8020)0903138638(3900)0003426400(96)20221230

FIRMA AUTORIZADA

ESTA FACTURA CAMBIARIA DE COMPRAVENTA SE ASIMILA EN TODOS SUS EFECTOS A UNA LETRA DE CAMBIO ART. 774 C.C. Y PRESTA MÉRITO EJECUTIVO ART. 130 LEY 142/94

Financiación ElectroHuila

Descripción Cuo Pend Cuota Mes Saldo Total

App Electrohuila,
descargala en tu celular aquí:



www.electrohuila.com.co/descarga-la-app-movil/

Se informa que en noviembre de 2021, se modificó parcialmente el contrato de condiciones uniformes, podrá consultar en nuestras sedes y/o www.electrohuila.com.co

Credivalores

Capital
Int. Mora
Int. Corriente
Otros
Pago Mínimo

Electrodomésticos

Convenio CP Saldo To. Convenio

Otros Cobros

Concepto Descripción Valor
3 Deuda Interes Alumbrado 222472
51 Impuesto Alum. Publico 3,800
192 Interes Mes Alumbrado 6,059

Alumbrado Público

\$232,331

Otros Cargos

\$0

Total

Otros Cargos
\$232,331

Facturación Conjunta del Servicio Público de Aseo

Periodo Facturado:

Fecha de Vencimiento:

Suspensión a Partir del:

Pago Total:

Pago Mínimo:

Periodos Vencidos:

04/08/22-07/12/22
PAGO INMEDIATO

\$3,426,400

\$3,426,400

1 meses

Datos Personales

Clase Servicio: Area Comun Nivel Tensión: 1-Secundaria

Estrato: 4-Medio Carga Instalada: 0 W

Zona: NORTE Nodo: T20847-CACP

Obs. Lectura: oma exitosa de Lecti Tipo Liqui.: lectura Pag: 1

Cálculo del Consumo

Contador Marca TM TO Lectura Actual 8700 Lectura Anterior 8700 FM Consumo 0

Liquidación del Consumo

Medi Desde Hasta Consumo Valor

Ultimos Consumos

Año Mes Consumo
2022 8 8,700

TARIFA APLICADA 794,8427 \$/Kwh

Promedio Cuenta Consumo Año Anterior
8700

Costo Unitario de Prestación del Servicio

Gm +Tm +Dm +Cm +Pm +Rm =Cm/m (\$/Kwh)

Conceptos ElectroHuila

Concepto Descripción Valor

0 Deuda Capital 3178175

110 Interes moratorio 15,890

607 Ajuste Decena 4

Total ElectroHuila

\$3,194,069

Total Otros Cobros

\$232,331

Saldo Financiado

\$0

Total a Pagar

\$3,426,400

URAPORO MESES



SERVICIO PÚBLICO DE ASEO CIUDAD LIMPIA NEIVA S.A. E.S.P. NIT: 900.674.866-8

Atención al cliente:
866 44 64
018000956363

FACTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS No.
(Número para pagos electrónicos)

25563247

CÓDIGO DE CUENTA
(Número para cualquier consulta)

10040447

CICLO	VIGENCIA	DÍAS FACTURADOS	PERÍODO FACTURADO
N-114	2202	28	01/FEB/22 - 28/FEB/22

DATOS DEL SUScriptor Y/O USUARIO

Nombre: DAGOBERTO MARIN FERNANDEZ Dirección del predio: C 46 S 37 178 SAN REMO
 Municipio: NEIVA (HUILA) Comuna: 6 Estrato: 3
 Dirección de envío de las facturas: C 46 S 37 178 SAN REMO Tipo de uso: Residencial Estrato 3
 Frecuencia semanal: Barrido: 2 Recolección: 3
 Toneladas: 3 Metros cúbicos servicios especiales: 0

HISTÓRICO DEL SERVICIO FACTURADO

Actual

1	2	3	4	5	6
FEB					

FEB

\$ 1.112.866

DATOS DE FACTURACIÓN (la tarifa incluye el subsidio o contribución)

Unidades	TBL	TRT	TDI	TER	TA	TARIFA
Ocupadas: 76	5.625,21	4.396,70	1.658,49		74,98	16.269,97
Vacías:						

Volumen m ³ :	Densidad:	Toneladas:
% de participación:	% de subsidio: 10%	% de contribución:

Unidades	TBL	TRT	TDI	TER	TA	TARIFA
Ocupadas:						
Vacías:						

Volumen m ³ :	Densidad:	Toneladas:
% de participación:	% de contribución:	VBA: 5.698,48

TBL: Tarifa para el componente de barrido y limpieza de vías y áreas públicas.
 TRT: Tarifa para el componente de recolección y transporte.
 TDI: Tarifa para el componente de tratamiento y disposición final.
 TER: Tarifa para el componente de comercialización y manejo del resíduo.
 TA: Cantidad de residuos sólidos presentados para recolección por suscriptor (toneladas).
 VBA: Valor Base de Aprovechamiento.
 Tarifa de aprovechamiento.

IMPORTANTE:

Esta factura de cobro presta mérito ejecutivo de conformidad con el artículo 130 de la ley 142 de 1994. Si paga posterior a la fecha de pago oportuno se cobrarán los recargos por mora en la próxima factura.

CENTRO DE ATENCIÓN AL USUARIO

LAS CEIBAS
Empresas Públicas de Neiva E.S.P.
Calle 6 No. 6 - 02 Esquina

SAIRE
Carrera 18 Calle 9 Esquina

8664464 Línea Gratuita Nacional 018000956363
ausuarioneiva@ciudadlimpia.com.co

PUNTOS DE PAGO AUTORIZADOS EN NEIVA

COOPERATIVA UTRAHUILCA • KR. 6 N° 5-37 Centro • KR. 2 N° 9-73 Mártires • CL. 16 Sur N° 22A - 53 Timanco • CL. 10 N° 7 - 43 Allico
 SUCHANCE • apuestas de COLOMBIA S.A. • Cancele en cualquiera de los puntos autorizados a nivel departamental del Huila.
 Fortalecidas: Cll. 4 N° 2-05 Caguán: Cll. 4 N° 4-60

CIUDAD LIMPIA
UNA EMPRESA COMPROMETIDA CON EL MEDIO AMBIENTE



Somos conscientes que el cuidado del planeta esta en nuestras manos

Por eso, desde ahora recibiras tu factura en papel reciclado, e impresa en una sola tinta. Porque nuestra labor es ser cada dia más responsables con nuestro Medio Ambiente.

Ayudanos a ser parte del cambio.

Amor al medio ambiente

Póngase al día con su obligación de aseo

Excelentes Planes de Financiación



FACTURA DE COBRO No. 25563247

SI CANCELA EN CHEQUE EL SERVICIO DE ASEO, GIRARLO A FAVOR DE CIUDAD LIMPIA NEIVA S.A. E.S.P. NIT: 900.674.866-8

CÓDIGO DE CUENTA No.

10040447

PERÍODO FACTURADO

01/FEB/22 - 28/FEB/22

DAGOBERTO MARIN FERNANDEZ
C 46 S 37 178 SAN REMO

TOTAL ASEO

\$ 789.420



(415)770998925878(8020)00000025563247(3900)0000789420(96)20220412

ESPACIO PARA TIMBRE Y SELLO DEL BANCO

FECHA DE EMISIÓN DE LA FACTURA

05/ABR/22

 	OFICIO	FOR-GDC-01	 
		Versión: 01	
		Vigente desde: Marzo 19 del 2021	

EL SECRETARIO DE GOBIERNO MUNICIPAL DE NEIVA

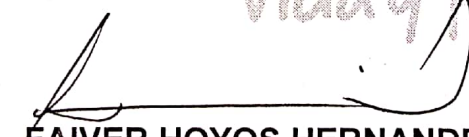
CERTIFICA

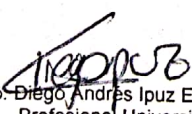
Que mediante **Resolución No. 383** de fecha 17 de diciembre de 2021, expedida por este despacho, se inscribió la persona jurídica de Propiedad Horizontal denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO**, ubicado en la calle 46 sur No 33-178 del municipio de Neiva, y al señor **ALBERTO CALDERON NINCO**, identificado con cedula de ciudadanía **No 1.075.253.458** de Neiva-Huila, como representante legal y/o Administrador Provisional de la mencionada persona jurídica.

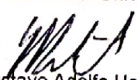
Se aclara que el contenido de la Resolución 383 del 17 de diciembre de 2021, está siendo objeto de control de legalidad ante la jurisdicción contenciosa administrativa, a través del medio de control de nulidad.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado.

Neiva, septiembre 09 de 2022.


FAIVER HOYOS HERNANDEZ
Secretario de Gobierno Municipal.


 Proyectó: Diego Andrés Ipuz Escobar
 Profesional Universitario.


 Revisó: Gustavo Adolfo Herrera Gutiérrez
 Profesional Universitario.