

Juzgado Cuarenta y Siete Civil Municipal de Bogotá  
Carrera 10 No. 14 33 Piso 19°  
Edificio Fernando Morales Molina

# NOTIFICACIÓN PERSONAL MANDAMIENTO DE PAGO

Radicación : 11001400304720190108800  
Proceso : EJECUTIVO DE MENOR CUANTÍA  
Demandante : JUAN DIEGO HOYOS VILLEGAS  
Demandado : SOCIEDAD INMOBILIARIA CONVIVENDA SAS

Bogotá, D.C., el dos (2) días del mes de marzo de dos mil veinte (2020), notifico personalmente al señor **ORLANDO PINEROS LONDOÑO** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.382.694 de Bogotá, en su calidad de Representante Legal de la demandada **SOCIEDAD INMOBILIARIA CONVIVENDA SAS**. Se le notifica el auto que libra mandamiento de pago de fecha **veintitres (23) de octubre de dos mil diecinueve (2019)**, se hace entrega de las copias de la demanda y sus anexos, advirtiéndole que dispone de un término de cinco (5) días para pagar o diez (10) días para ejercer su derecho de defensa.

Así mismo, se le hace saber a los notificados que si ya recibieron copia del aviso de que trata el art. 292 del CGP, el término para pagar y/o excepcionar empezó a correr al finalizar el día siguiente de recibido de dicho aviso en el lugar de destino y no a partir de hoy.

Enterados firman como aparece.

EL NOTIFICADO

**ORLANDO PINEROS LONDOÑO**

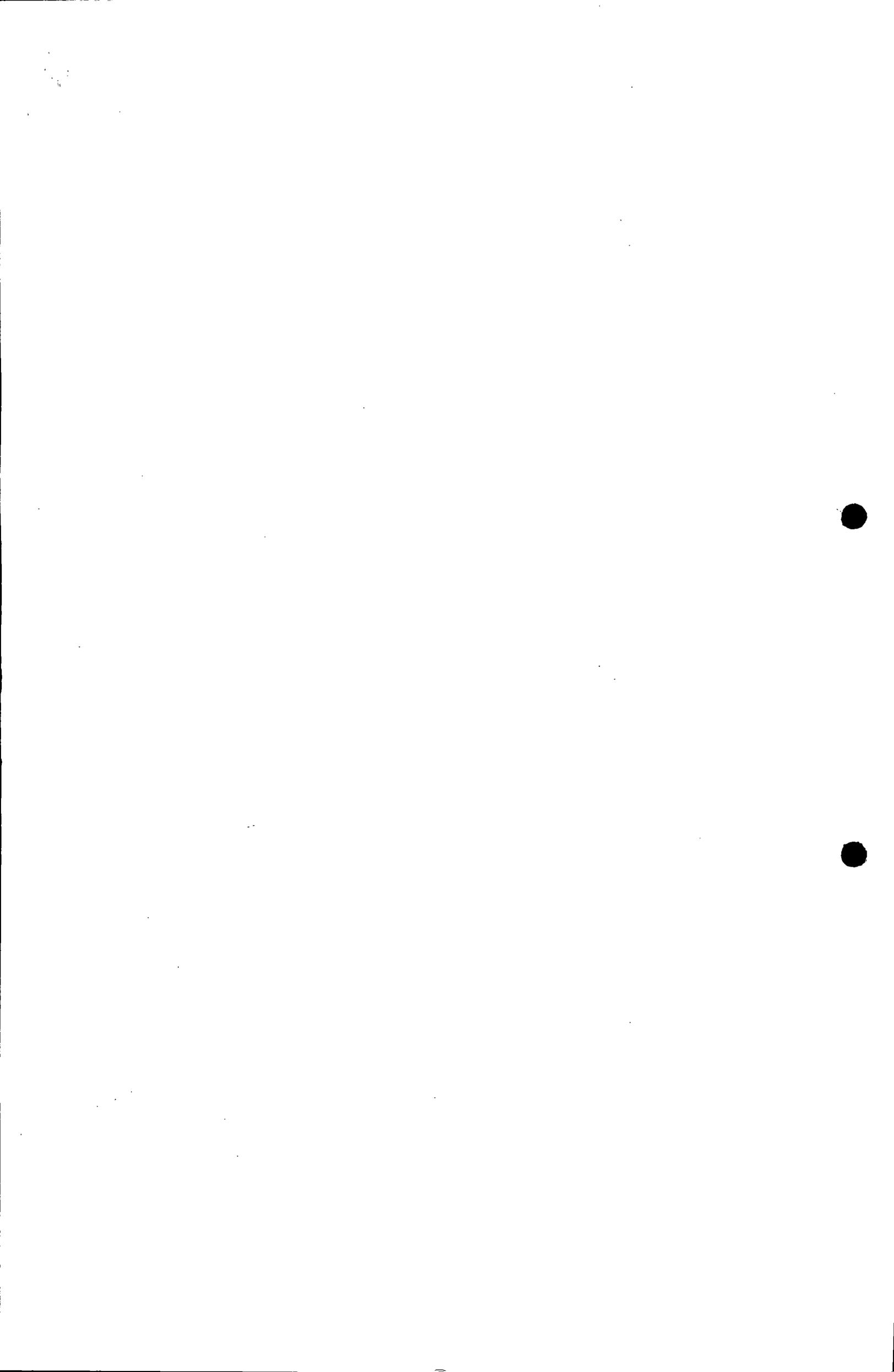
Representante Legal de la SOCIEDAD INMOBILIARIA CONVIVENDA SAS

LA SECRETARIA

**Laura Cristina Rodríguez Rojas**



Elabora: YMCO



23

JUZG 47 CIVIL M.PAL

50298 11-MAR-20 15:48

REF. PODER PARA CONTRASTAR DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MENOR CANTIA No. 2019-1088

DE: JUAN DIEGO HOYOS VILLEGAS Y AURA MARIA CAGUA FORERO  
CONTRA: INMOBILIARIA CONVIENTDA SAS

ORLANDO PINEROS LONDONO, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá e identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.382.694 de Bogotá en mi calidad de representante legal de la sociedad INMOBILIARIA CONVIENTDA SAS, Nit. 830.123.546-9 calidad que acredito con el certificado de existencia y representación legal que forma parte integral del presente escrito, en mi calidad de demandada dentro del presente asunto, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a la abogada en ejercicio ALICIA TRUJILLO ZAMBRANO, mujer, colombiana, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 52.019.155 de Bogotá y tarjeta profesional No. 184.210 del C.S. de la J, para que en nombre y representación de la sociedad que represento, realice la defensa técnica de nuestros intereses en el presente asunto, por lo tanto manifiesto desde ya que me ratifico en el escrito de contestación que mi apoderada realizó en ese sentido ante su Despacho en calidad de Agente oficiosa inicial.

En todo caso, mi apoderada podrá notificarse de todos los autos y sentencias que se proferan dentro de la misma, contestar la demanda, proponer de toda clase de excepciones, allanarse, interponer recursos, apelaciones y nulidades, presentar documentos, tachar, realizar toda clase de manifestaciones y en general queda facultada para terminar, desistir, transigir, conciliar, sustituir, renunciar, reasumir en caso de ser necesario; cobrar dineros o títulos judiciales y todas aquellas facultades que le otorgue el artículo 70 del Código de Procedimiento Civil y las que de acuerdo con la Ley beneficien mis intereses y tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión.

Sirvase señor Juez, reconocer personería a mi apoderada en los términos del presente poder.

Cordialmente,

ORLANDO PINEROS LONDONO  
CC No. 19.382.694 de Bogotá

Acepto,

ALICIA TRUJILLO ZAMBRANO  
CC No. 52.019.155 de Bogotá  
TP No. 184.210 del C.S de la J

Calle 14 No. 12-50 Chorro 1 Bogotá

Móvil: 313-2168136

Correo Electrónico: Alicia.trujillozambrano@gmail.com



NOTARIA 44 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
JOHAN LILIANA BARRANTES CARDENAS  
NOTARIA 44 DE BOGOTA ENCARGADA  
FIRMA REGISTRADA  
La firma puesta en este documento corresponde a la de:  
PINEROS LONDONO ORLANDO  
Identificado con: C.C. 19382694  
Verifique en [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)  
130NSYFWKSJPR45HY







CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 220031270CA5F7

21 DE FEBRERO DE 2020 HORA 12:18:53

0220031270

PÁGINA: 1 DE 3

\* \* \* \* \*

\*\*\*\*\*  
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*  
RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

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

\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

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

CERTIFICA:

NOMBRE : INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.

N.I.T. : 830.123.546-9 ADMINISTRACIÓN : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA

DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 01287460 DEL 8 DE JULIO DE 2003

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :1 DE ABRIL DE 2019

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2019

ACTIVO TOTAL : 1,249,495,600

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CL 100 NO. 14 63 OF 201

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : CONTACTO@CONVIVIENDA.CO

DIRECCION COMERCIAL : CL. 100 NO. 14 63 OF 201

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL COMERCIAL : CONTACTO@CONVIVIENDA.CO

CERTIFICA:

CONSTITUCION: -QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0002118 DE NOTARIA 51 DE BOGOTA D.C. DEL 3 DE JULIO DE 2003, INSCRITA EL 8 DE JULIO DE 2003 BAJO EL NUMERO 00887472 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S..

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NO. 12 DE LA JUNTA DE SOCIOS, DEL 25 DE FEBRERO DE 2014, INSCRITO EL 17 DE MARZO DE 2014, BAJO EL NÚMERO 01817000 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA CAMBIÓ SU NOMBRE DE: INMOBILIARIA CONVIVIENDA LTDA., POR EL DE: INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NO. 12 DE LA JUNTA DE SOCIOS, DEL 25 DE FEBRERO DE 2014, INSCRITO EL 17 DE MARZO DE 2014, BAJO EL NÚMERO 01817000 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA SE TRANSFORMÓ DE SOCIEDAD LIMITADA A SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA BAJO EL NOMBRE DE: INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.

CERTIFICA:

REFORMAS:

DOCUMENTO NO.	FECHA	ORIGEN	FECHA	NO. INSC.
0000821	2005/05/03	NOTARIA 10	2005/06/15	00996117
0011	2009/01/07	NOTARIA 10	2009/02/05	01273034
518	2011/03/23	NOTARIA 10	2011/03/31	01466468
12	2014/02/25	JUNTA DE SOCIOS	2014/03/17	01817000.
18	2018/06/06	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2018/06/12	02347900

CERTIFICA:

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

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: EL OBJETO DE LA SOCIEDAD SERÁ DESARROLLAR CUALES QUIERA TIPOS DE ACTIVIDADES CIVILES Y COMERCIALES LÍCITAS; PERO PRINCIPALMENTE SE DEDICARÁ A LA ADMINISTRACIÓN, VENTA, ARRENDAMIENTO, HIPOTECO, AVALÚOS, CONSEJERÍA DE TODO LO RELACIONADO CON LA PROPIEDAD RAÍZ. EN DESARROLLO DE SU OBJETO LA SOCIEDAD PODRÁ: A. ADQUIRIR, ENAJENAR, DAR Y TOMAR EN ARRENDAMIENTO Y GRAVAR, A CUALQUIER TÍTULO, TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, CORPORALES O INCORPORALES NECESARIOS O CONVENIENTES PARA EL CABAL DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL. B. EFECTUAR OPERACIONES DE MUTUO, CAMBIO Y DESCUENTO, DANDO Y RECIBIENDO GARANTÍAS REALES O PERSONALES. ABRIR, MANEJAR Y CANCELAR CUENTOS CORRIENTES O BANCARIAS, GIRAR, ENDOŠAR, ACEPTAR Y AVALAR TÍTULOS VALORES Y NEGOCIAR EN GENERAL, CON TODA CLASE DE DOCUMENTOS DE CRÉDITO, SEAN CIVILES O MERCANTILES. C. SOLICITAR, REGISTRAR ADQUIRIR, O DE CUALQUIER OTRA FORMA POSEER, USAR, DISFRUTAR Y EXPLOTAR FRANQUICIAS, MARCAS DE FABRICA, ENSEÑAS Y NOMBRES COMERCIALES, PATENTES, INVENTOS Y PROCEDIMIENTOS, TECNOLOGÍA Y DERECHOS DE PROPIEDAD INTELLECTUAL, PARA EL DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL. D. PARTICIPAR COMO ACCIONISTA O SOCIO EN CUALQUIER SOCIEDAD CUYO OBJETO SEA IGUAL. SIMILAR, CONEXO, COMPLEMENTARIO O ACCESORIO CON EL SUYO PROPIO O ABSORBER DICHAS EMPRESAS. E. EN GENERAL, CELEBRAR O EJECUTAR CONTRATOS, POR CUENTA PROPIA O DE TERCEROS, TODA CLASE DE ACTOS Y CONTRATOS CIVILES O MERCANTILES, PRINCIPALES O DE GARANTÍA, O DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE, INCLUSIVE DE DÓMINIO, PERMITIDOS POR LA LEY QUE SE RELACIONAN CON EL OBJETO SOCIAL Y QUE SEAN NECESARIOS O CONVENIENTES PARA EL DESARROLLO DE DICHO OBJETO. F. INTERVENIR ANTE TERCEROS O ANTE LOS SOCIOS MISMOS COMO ACREEDORA O COMO DEUDORA EN TODA CLASE DE OPERACIONES DE CRÉDITO DANDO Y RECIBIENDO TOS GARANTÍAS DEL CASO CUANDO HAYA LUGAR A ELLAS. G. TRANSFORMASE EN OTRO TIPO LEGAL DE SOCIEDAD O FUSIONARSE CON OTRA U OTRAS SOCIEDADES. ASÍ MISMO, PODRÁ REALIZAR CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD ECONÓMICA LÍCITA TANTO EN COLOMBIA COMO EN EL EXTRANJERO.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

6810 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS)

ACTIVIDAD SECUNDARIA:

6820 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA)

CERTIFICA:



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 220031270CA5F7

21 DE FEBRERO DE 2020 HORA 12:18:53

0220031270

PÁGINA: 2 DE 3

\* \* \* \* \*

CAPITAL:

\*\* CAPITAL AUTORIZADO \*\*

VALOR : \$600,000,000.00  
NO. DE ACCIONES : 60,000.00  
VALOR NOMINAL : \$10,000.00

\*\* CAPITAL SUSCRITO \*\*

VALOR : \$600,000,000.00  
NO. DE ACCIONES : 60,000.00  
VALOR NOMINAL : \$10,000.00

\*\* CAPITAL PAGADO \*\*

VALOR : \$600,000,000.00  
NO. DE ACCIONES : 60,000.00  
VALOR NOMINAL : \$10,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACIÓN LEGAL: LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA ESTARÁ A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA, ACCIONISTA O NO, QUIEN TENDRÁ UN SUPLENTE DESIGNADO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

CERTIFICA:

\*\* NOMBRAMIENTOS \*\*

QUE POR ACTA NO. 12 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 25 DE FEBRERO DE 2014, INSCRITA EL 17 DE MARZO DE 2014 BAJO EL NUMERO 01817000 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PIÑEROS LONDOÑO ORLANDO	C.C. 000000019382694
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE VARGAS RODRIGUEZ DAMARÍS	C.C. 000000051876198

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIEDAD SERÁ DIRIGIDA, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN NO TENDRÁ RESTRICCIONES DE CONTRATACIÓN POR RAZÓN DE LA NATURALEZA NI DE LA CUANTÍA DE LOS ACTOS QUE CELEBRE. POR LO TANTO, SE ENTENDERÁ QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PODRÁ CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. EL REPRESENTANTE LEGAL SE ENTENDERÁ INVESTIDÓ DE LOS MÁS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCIÓN DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL. LE ESTÁ PROHIBIDO AL REPRESENTANTE LEGAL Y A LOS DEMÁS ADMINISTRADORES DE LA





CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 220031270CA5F7

21 DE FEBRERO DE 2020 HORA 12:18:53

0220031270

PÁGINA: 3 DE 3

\* \* \* \* \*

CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

\*\*\*\*\*

FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DÉCRETO 2150 DE 1995 Y LA  
AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y  
COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.



## CONTRATO DE TRANSACCIÓN

El presente contrato de transacción (en lo sucesivo, el "Contrato de Transacción"), se suscribe entre, de una parte,

- (i) **INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.**, sociedad con NIT. 830.123.546-9, representada en este acto por Orlando Piñeros Londoño, mayor de edad, identificado con C.C. 19.382.694, quien actúa en su calidad de representante legal de la referida compañía, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal que se adjunta al presente documento con Anexo No. 1 (en adelante, "Convivienda"),

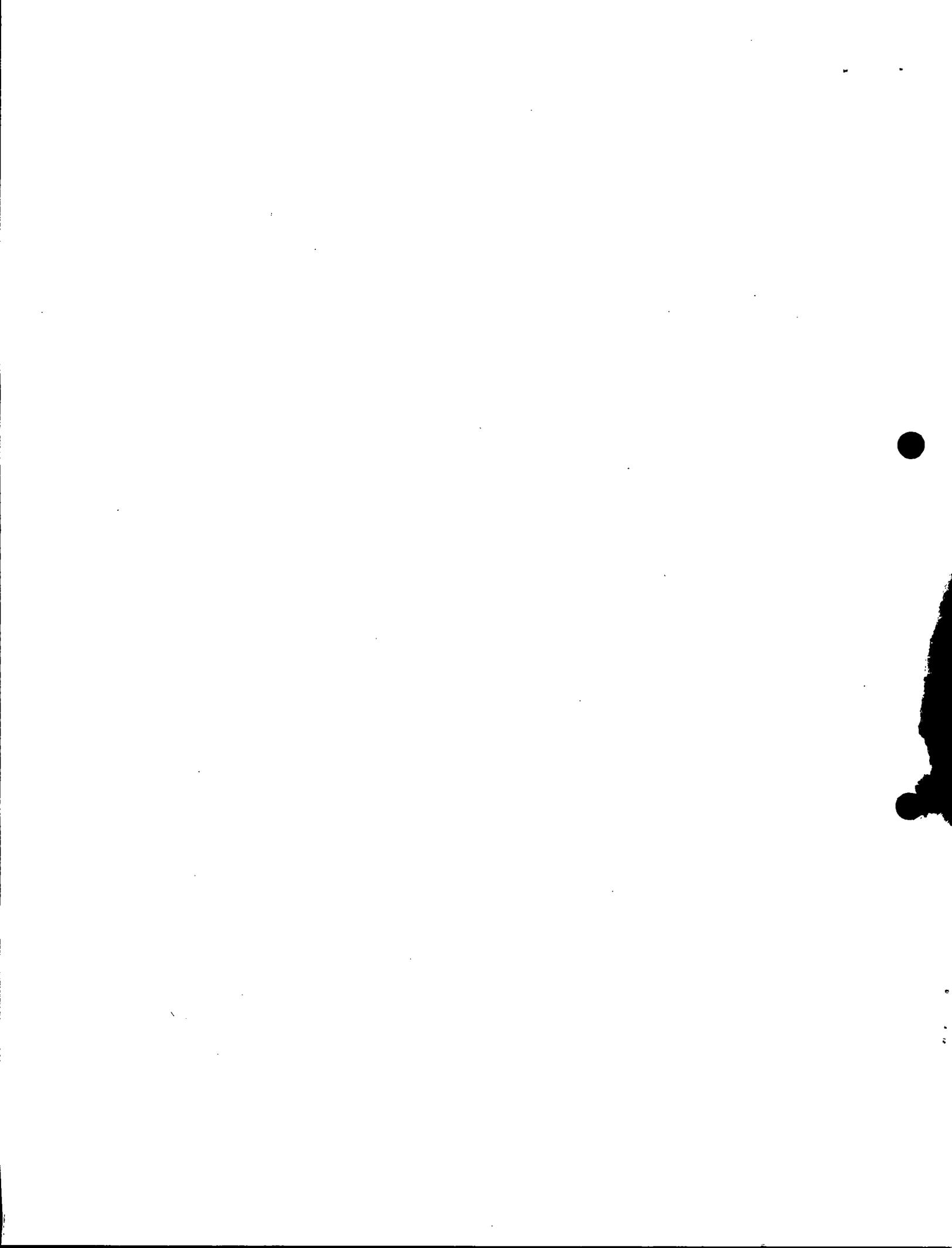
Y, por otra parte,

- (ii) **JOSÉ JAIME HOYOS BOTERO**, mayor de edad, actuando en nombre propio, identificado con C.C. 8.237.600 (en adelante, "José Hoyos")
- (iii) **AURA MARÍA CAGUA FORERO**, mayor de edad, actuando en nombre propio, identificada con C.C. 35.322.794 (en adelante, "Aura Cagua", y conjuntamente con José Hoyos, los "Propietarios").

Convivienda y los Propietarios se denominarán conjuntamente las Partes, quienes acuerdan las cláusulas que se exponen a continuación de las siguientes:

### CONSIDERACIONES

1. Que entre Convivienda y los Propietarios existe un contrato de administración para la administración de inmuebles, el cual se encuentra vigente para el momento de suscripción del presente Contrato de Transacción, y en virtud del cual Convivienda administra y arrienda en favor de los Propietarios los siguientes inmuebles de su propiedad (en adelante, el "Contrato de Administración"):
  - a. Casa localizada en la Carrera 107ª No. 156-10 de la ciudad de Bogotá. Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria: [50N-20117671] (en adelante, la "Casa Suba 1"). De propiedad de José Hoyos.
  - b. Casa localizada en la Carrera 16 No. 156-30 de la ciudad de Bogotá. Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria: [50N-649368] (en adelante, la "Casa Villa Magdala"). De propiedad de José Hoyos.
  - c. Bodega localizada en la Carrera 69 No. 73ª-32 de la ciudad de Bogotá. Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria: [50C-1178168] (en adelante, la "Bodega"). De propiedad de José Hoyos.



- d. Apartamento 519, del Interior 5 del edificio localizado en la Calle 127ª No. 53ª-68 de la ciudad de Bogotá D.C. Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria: [50N-747851] (en adelante, el "Apartamento 519"). De propiedad de Aura Cagua.
  - e. Casa localizada en la Carrera 107ª No. 156-10 de la ciudad de Bogotá. Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria: [50N-20117671] (en adelante, la "Casa Suba 2" y en conjunto con la Casa Suba 1, la Casa Villa Magdala, la Bodega y el Apartamento 519, los "Inmuebles"). De propiedad de José Hoyos.
2. Que las Partes han tenido discusiones respecto de la forma en que debe ejecutarse el Contrato de Administración y las obligaciones que emanan del mismo.
  3. Que las Partes han decidido terminar por mutuo acuerdo el Contrato de Administración.
  4. Que aún se encuentran vigentes ciertas obligaciones en cabeza de las Partes que se relacionan con el Contrato de Administración.
  5. Que las Partes suscriben el presente Contrato de Transacción, para resolver amigable y directamente todas sus diferencias relacionadas con el Contrato de Administración, así como todos los temas y hechos antes mencionados y declararse a paz y salvo por cualquier concepto derivado de los mismos.

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA: OBJETO**

Las Partes acuerdan que mediante el presente Contrato:

- 1.1. Terminan el Contrato de Administración con fecha efectiva el primero (1) de marzo de 2019, el que se regirá hasta entonces de acuerdo con los términos y condiciones previstos en este Contrato de Transacción; y.
- 1.2. De conformidad con los términos de los artículos 2470 y subsiguientes del Código Civil, transan y, por tanto, con los efectos de cosa juzgada, terminan y precaven eventuales disputas judiciales y/o extrajudiciales, sin limitación alguna, derivadas de cualquier asunto relacionado con, o derivado de, la suscripción y/o ejecución del Contrato de Administración hasta la fecha de suscripción del presente Contrato de Transacción (en adelante, los "Asuntos Transigibles").



## SEGUNDA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Con el fin de satisfacer el objeto del presente Contrato de Transacción, las Partes se obligan en los siguientes términos:

### 2.1. Obligaciones de los Propietarios:

2.1.1. Reconocer a Convivienda \$31.000.000 como suma transaccional, los que José Hoyos pagará a más tardar el décimo día calendario siguiente a la fecha en que Convivienda cumpla a la entera satisfacción de José Hoyos con las obligaciones a su cargo de acuerdo con lo previsto en la cláusula 2.2 del presente Contrato de Transacción, en la cuenta de corriente del Banco Bancolombia número 304-3330306-5, cuyo titular es Inmobiliaria Convivienda S.A.S identificada con Nit 830.123.546-9.

2.1.2. Abstenerse de iniciar o promover cualquier tipo de procedimiento, queja o reclamación que guarde alguna relación directa o indirectamente con los Asuntos Transigibles siempre que provenga de hechos previos a la suscripción del presente Contrato de Transacción.

2.1.3. Guardar estricta confidencialidad sobre los términos del presente Contrato de Transacción.

2.1.4. Asumir en su integridad los honorarios de sus asesores legales y cualquier otro costo o gasto que no esté asignado expresamente a Convivienda en este Contrato de Transacción.

### 2.2. Obligaciones de Convivienda

2.2.1. Entregar a más tardar el 31 de octubre de 2018, paz y salvo expedido por la Empresa de Acueducto de Bogotá en relación con los servicios prestados al Apartamento 519 al 30 de septiembre de 2018. En caso de no entregarse el referido paz y salvo en la fecha previamente indicada, Convivienda autoriza a los Propietarios a pagar las sumas que se adeuden a la Empresa de Acueducto de Bogotá por concepto de los servicios prestados hasta el 30 de septiembre de 2018, compensando el valor de la suma transaccional indicada en el numeral 2.1.1. anterior en el evento en que la obligación de pagar ésta exista. Ahora bien, si para el primero de marzo de 2019 no existe la obligación de pagar la suma transacción previamente referida, Convivienda pagará a los Propietarios las sumas que éstos hubieren pagado a la Empresa de Acueducto de Bogotá de acuerdo con lo previsto en esta cláusula a más tardar el 6 de marzo de 2019, según las instrucciones que los Propietarios impartan para el efecto.



2.2.2. Entregar los Inmuebles desocupados, en perfecto estado de conservación, con los respectivos paz y salvos expedidos por las empresas de servicios públicos con que cuentan los inmuebles y los respectivos paz y salvos expedidos por las administraciones de las propiedades horizontales en los casos en que la misma existe, en las siguientes fechas:

- (i) El Apartamento 519 el 1 de marzo de 2019.
- (ii) La Casa Suba 1 el 2 de enero de 2019.
- (iii) La Casa Suba 2 el 1 de febrero de 2019.
- (iv) La Casa Villa Magdala el 1 de marzo de 2019.
- (v) La Bodega el primero de marzo de 2019.

2.2.3. Pagar a los Propietarios, dentro de los 10 primeros días de cada mes, el valor de los cánones de arrendamiento que se hubieren pactado con los arrendatarios de cada uno de los Inmuebles menos una comisión del [10]%. Lo anterior hasta la entrega del respectivo inmueble por parte de Convivienda a los Propietarios.

2.2.4. Hasta la fecha de terminación efectiva del Contrato de Arrendamiento:

- (i) Efectuar todas las actividades tendientes a conservar los Inmuebles.
- (ii) Librar de perturbaciones a los arrendatarios de los contratos de arrendamiento relacionados con los Inmuebles.
- (iii) Iniciar oportunamente, las acciones judiciales, administrativas y/o policivas que resulten necesarias con el objeto de conservar el buen estado de los Inmuebles y de que éstos sean entregados en las fechas indicadas en el numeral 2.2.2 de la presente cláusula en las condiciones que allí se indican. Lo anterior no significa que las obligaciones contenidas en el numeral 2.2.2. sean de medio.

2.2.5. Pagar a los Propietarios, a más tardar el 10 de octubre de 2018, la suma de \$[21.311.444] por concepto de cánones de arrendamiento pendientes de pago correspondientes a los meses de septiembre \$[10.655.722] y octubre \$[10.655.722] sobre los Inmuebles de José Hoyos y la suma de \$[2.728.000] por concepto de cánones de arrendamiento pendientes de pago correspondientes a los meses de septiembre \$[1.364.000] y octubre \$[1.364.000] sobre los Inmuebles de Aura Cagua.

2.2.6. Abstenerse de iniciar o promover cualquier tipo de procedimiento, queja o reclamación que guarde alguna relación directa o indirectamente con los Asuntos Transigibles.



2.2.7. Asumir en su integridad los honorarios de sus asesores legales y cualquier otro costo o gasto que no esté asignado expresamente a los Propietarios en este Contrato de Transacción.

**TERCERA: EFECTOS DE LA TRANSACCIÓN**

- 3.1. Salvo por los actos que deberán realizarse de conformidad con los artículos 2.1 y 2.2, y la cláusula penal pactada en el presente Contrato de Transacción, las Partes acuerdan que no se causará ninguna otra contraprestación, ni pagos, ni indemnizaciones derivadas o relacionadas con los Asuntos Transigibles siempre que provengan de hechos previos a la suscripción del presente Contrato de Transacción. Como consecuencia de lo anterior, las Partes declaran que renuncian a cualquier pago, liquidación, indemnización de perjuicios, multa, penalidad y/o reconocimiento por cualquier concepto derivado o relacionado con los Asuntos Transigibles siempre que provengan de hechos previos a la suscripción del presente Contrato de Transacción.
- 3.2. Las Partes manifiestan que transigen en forma definitiva, todas y cada una de las diferencias pasadas, actuales y cualquier otra que pudiera surgir en relación con los hechos relacionados en las consideraciones de este Contrato de Transacción y/o relacionados de cualquier manera con los Asuntos Transigibles siempre que provengan de hechos previos a la suscripción del presente Contrato de Transacción.
- 3.3. La Partes acuerdan y se obligan a renunciar en forma irrevocable a sus derechos de iniciar cualquier pleito o reclamación, bien sea de orden judicial o extrajudicial o de cualquier otra naturaleza y en cualquier jurisdicción, con respecto a los conflictos reales que hayan surgido por cualquier motivo relacionado con los Asuntos Transigibles y cuyo origen sean hechos previos a la suscripción del presente Contrato de Transacción.
- 3.4. Se aclara en todo caso que el incumplimiento de Convivienda a sus obligaciones en el presente Contrato de Transacción lo convertirán en deudor de la cláusula penal del mismo y de los daños y perjuicios que ocasione a los Propietarios como consecuencia de dicho incumplimiento.

**CUARTA: PAZ Y SALVO**

- 4.1. Convivienda declara a los Propietarios estar a paz y salvo, por cualquier concepto derivado de los hechos relacionados en el presente Contrato de Transacción, por cualquier aspecto relacionado con los Asuntos Transigibles, y en general, por cualquier concepto y/o relación que haya existido entre las Partes.



- 29
- 4.2. Convivienda declara no tener ningún reclamo en contra de los Propietarios, y por lo tanto, renuncia, en forma irrevocable y definitiva a sus derechos de iniciar cualquier acción, demanda, queja, procedimiento, pleito y/o reclamación, bien sea de orden judicial, extrajudicial o de cualquier naturaleza en cualquier jurisdicción, con respecto a los conflictos reales o posibles, actos, hechos, omisiones, eventos o acontecimientos que surjan o pudieren surgir en un futuro entre las Partes, por cualquier motivo relacionado con los hechos que dieron origen a este Contrato de Transacción o con los Asuntos Transigibles.
- 4.3. El presente documento presta merito ejecutivo para hacer exigibles y efectivas las obligaciones aquí previstas, bajo el entendido que el incumplimiento de dichas obligaciones no constituirá una condición resolutoria, ni suspenderá, ni terminará, ni extinguirá los términos y condiciones previstos en el presente Contrato de Transacción, el cual permanecerá vigente y sin modificación alguna, aun ante tal eventualidad.

#### **QUINTA: INTEGRIDAD DE LA TRANSACCIÓN**

El presente documento constituye el convenio total entre las Partes respecto del objeto y la materia del mismo y en consecuencia, reemplaza todos los acuerdos o contratos anteriores. En el evento en que alguna disposición fuese declarada nula o ineficaz, las demás disposiciones continuarán vigentes.

#### **SEXTA: CLÁUSULA PENAL**

Por el simple retardo de Convivienda en el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones, Convivienda pagará a los Propietarios a título de cláusula penal moratoria, una suma igual al 40% de la suma transaccional que se indica en la cláusula 2.1.1. sin que dicho pago extingue la obligación principal, por lo que los Propietarios podrán exigir el cumplimiento de la obligación correspondiente y los perjuicios adicionales que pruebe. Convivienda renuncia expresamente a todo requerimiento para efectos de constitución en mora.

#### **SÉPTIMA: MODIFICACIÓN, ENMIENDA Y RENUNCIA.**

Cualquier modificación de las obligaciones que contraigan las Partes en el presente Contrato de Transacción deberá adoptarse previo común acuerdo que conste por escrito y esté firmada por representantes autorizados o apoderados de las Partes.

#### **OCTAVA: AVISOS Y NOTIFICACIONES**

Cualquier comunicación entre las Partes que deba realizarse respecto del presente Contrato de Transacción deberá hacerse por escrito.



Para efectos de lo anterior, las Partes recibirán avisos y notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

**Los Propietarios**

A la atención de: José Jaime Hoyos Botero y Aura María Cagua Forero  
Dirección: Carrera 68H No. 73ª 29]  
Teléfono: 311 62 11 - 310 5702392  
Correo electrónico: gerencia@cajasfuerkesancla.com.co

**Convivienda:**

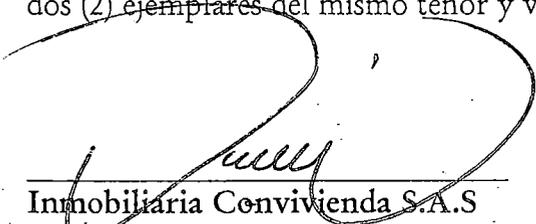
A la atención de: Orlando Piñeros Londoño  
Dirección: Calle 100 No. 14-63 Of. 201  
Teléfono: 256 77 71 - 313 2837741  
Correo electrónico: contacto@convivienda.co

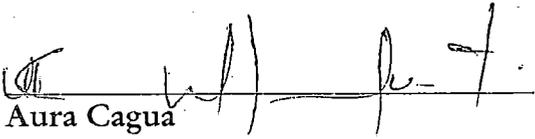
Si cualquiera de las Partes modifica o cambia, durante la vigencia del presente documento, la información antes indicada, deberá informárselo a la otra Parte por escrito y con una antelación no menor a cinco (5) días calendario a la fecha de la respectiva modificación.

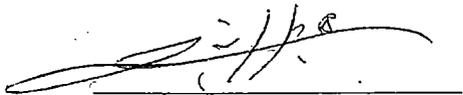
**NOVENA: COSTOS Y GASTOS.**

Cada una de las Partes asumirá y pagará sus propios costos y gastos derivados de la celebración y ejecución del presente Contrato de Transacción.

Para constancia se firma el presente Contrato de Transacción en la ciudad de Bogotá, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, a los 5 días de octubre de 2018.

  
Inmobiliaria Convivienda S.A.S  
Representante legal  
Orlando Piñeros Londoño

  
Aura Cagua  
C.C. 35.322.794

  
José Hoyos  
C.E. 8.237.600



Señor. Hoyos. Prop.

31

**Contacto Inmobiliaria Convivienda S.A.S.**

---

**De:** Contacto Inmobiliaria Convivienda S.A.S. <contacto@convivienda.co>  
**Enviado el:** viernes, 10 de mayo de 2019 02:12 p.m.  
**Para:** 'macvega@msn.com'  
**CC:** 'juridicohorizonteph@gmail.com'  
**Asunto:** ACLARACION ARRIENDOS.  
**Datos adjuntos:** 20190510.pdf

Cordial Saludo

Anexo carta dando aclaración a lo sucedido con los arriendos y adicional la liquidación de los mismos.

Cordialmente

Paola Alvarez

5  
1



# INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S

Miembros de Asolonjas • Avaluadores de Asolonjas MA 2345  
Administración • Compras • Ventas • Avaluos

Bogotá D.C, 09 De Mayo del 2019

Señor:  
Juan Diego Hoyos Villegas  
Ciudad.

Enviado al email:  
Macvega@msn.com  
Jundicho@zotep@qmail.com  
El 10-05-2019 2:12 pm  
desde: contacto@convivienda.co

## REF: ACLARACION PAGO DE ARRIENDOS.

Respetado Sr,

Por medio del presente y por la gran amistad que tenía con el Señor Jaime Hoyos (Q.E.P.D), me permito hacer de su conocimiento y ante todo aclarar lo sucedido con el pago de los arrendamientos, con el fin de que no hayan mal entendidos y que usted tenga mayor claridad del tema:

- 1- Como es del amplio conocimiento de la Sra. Cagua y para que usted también este enterado, el año pasado a finales de Julio tuvimos un Inconveniente con la contadora que teníamos de confianza en nuestra compañía hacía más de 15 años, al encontrarle errores gravísimos que generaban perdidas y desfalcos enormes. Por todo lo sucedido y encontrado tuvimos que hacer una restructuración y reorganización en la compañía ya que de contrario los daños hubieran sido irreparables llevándonos a la pérdida total, por dicha restructuración y mientras se finalizaba la auditoria que se estaba llevando a cabo se retrasaron muchas cosas, sabemos que este es un tema que a ustedes no les incumbe pero es mi deber informar con claridad todo lo que se ha presentado y sucedido.
- 2- A finales de septiembre del 2018 mediante reunión sostenida en las instalaciones de la Inmobiliaria, le fue informado a la Señora Aura Cagua y Carlos Alberto Hoyos que uno de los tantos errores cometidos por la contadora que teníamos fue no haberle liquidado la comisión sobre la bodega de las ferias, lo cual a fecha de dicha reunión nos adeudaban por concepto del mismo la suma de SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$ 61.693.666), valor que de mutuo acuerdo se negoció entre las partes dejándolo en TREINTA Y UN MILLONES DE PESOS



M/CTE, que se comprometieron a consignar a la compañía inmobiliaria y la fecha no se ha realizado. Se aclara que dichas comisiones en su momento fueron negociadas al tratarse de una gran amistad con el Sr Jaime Hoyos y de lo cual eran conscientes que le adeudan a la inmobiliaria.

3- El 05 de Octubre del 2018 se firmó un acuerdo con la señora Aura Cagua y Don Jaime Hoyos (Q.E.P.D) referente a la entrega de los inmuebles que a continuación relaciono:

Entregado a Doña Aura 10 De Abril/2019	01/03/2019	CALLE 127A Nº 53A - 68 INT 5 APTO 519
Entregado a Doña Aura 14 De Marzo/2019	01/10/2018	CARRERA 107A Nº 156-08 CASA SUBA COMPARTIR
Entregado a Doña Aura 19 De Febrero/2019	01/02/2019	CARRERA 107A Nº 156-10 CASA SUBA COMPARTIR
Activo con la compañía	01/03/2019	CARRERA 16C Nº 156-30 VILLA MAGDALA
Activo con la compañía	01/03/2019	CARRERA 69 Nº 73A - 32 BODEGA FERIAS

De los inmuebles aquí enunciados me permito hacer de su conocimiento que la casa de Villa Magdala no fue posible realizar la restitución debido a que dicho cliente se iba a ver gravemente perjudicado por toda la inversión que han implementado para su razón social.

De la bodega de las ferias era del amplio conocimiento de Doña Aura Cagua y el Señor Carlos Hoyos que tiene contrato a 3 años prorrogables es decir cuando se realizó dicho acuerdo ya estaba prorrogado el contrato hasta marzo del 2022 por ende para terminar de manera anticipada el contrato se debía pagar al inquilino por incumplimiento al mismo la cláusula penal equivalente a seis canones de arrendamiento.

Por ello y con el fin de que no saliera ninguna de las partes perjudicadas la compañía inmobiliaria tomo la decisión de realizar la cesión y traspaso de los contratos a la señora Aura Cagua pero ante dicha gestión obtuvimos negativas con







# INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S

Miembros de Asolonjas • Avaluadores de Asolonjas MA 2345  
Administración • Compras • Ventas • Avaluos

34

los inquilinos al manifestar que ellos tenían vínculo con la Inmobiliaria y que de realizar una cesión y traspaso debían obtener el juicio de sucesión para evitarse cualquier inconveniente jurídico de lo contrario no iban a realizar pagos a ninguna otra entidad o personas. Esto le fue explicado a la señora Aura, por lo cual el 02 de Abril del 2019 hizo llegar a la compañía un documento en donde nos autorizaba continuar con la administración de estos dos predios a fin de no verse perjudicados.

- 4- El pasado 05/04/2019 les fue entregado 2 cheques del banco Av. Villas cuyos números son 9187210 y 6839211 en su orden, uno para la Señora Aura Cagua por valor de DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$2.829.746) y otro para el señor Juan Diego Hoyos Villegas por valor de CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$ 55.004.535). Con los cuales quedaría al día con los pagos de arriendo, pero resulta que a la fecha en la que expedí los cheques, no se había terminado la auditoría que se estaba llevando a cabo en la empresa y yo en mi desesperación por cumplirle con los pagos de lo adeudado y no dejar retrasar más tiempo gire dichos cheques. Días después de que la auditora me entrego el informe y le comente lo sucedido me llamo la atención ya que no se ha saldado la deuda que tienen con la compañía por concepto de comisiones de la bodega de las ferias, deuda que de Marzo del 2010 - Abril del 2019 asciende la suma de SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE ( \$ 68.279.478).
- 5- El 30 de abril del año en curso se le notifico claramente a usted via email que en ningún momento queremos quedarle mal, por el contrario necesitamos y deseamos arreglar cuanto antes las cuentas que están pendientes con la compañía inmobiliaria, sin embargo y por tratarse de Don Jaime Hoyos (Q.E.P.D) aun sin tener el juicio de sucesión que debería de ser lo correcto en este caso, se le informo que a partir del 12 de mayo/2019 en adelante podía venir a la inmobiliaria por los arriendos mensuales o en su defecto notificar a que cuenta deseaba que le fuera consignado.





# INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.

Miembros de Asolonjas • Avaluadores de Asolonjas MA 2345  
Administración • Compras • Ventas • Avaluos

Cabe anotar además de todo que con el señor Jaime Hoyos (Q.E.P.D)-se tenía era un contrato Verbal y a su vez consuetudinario que tiene el mismo valor o peso legal.

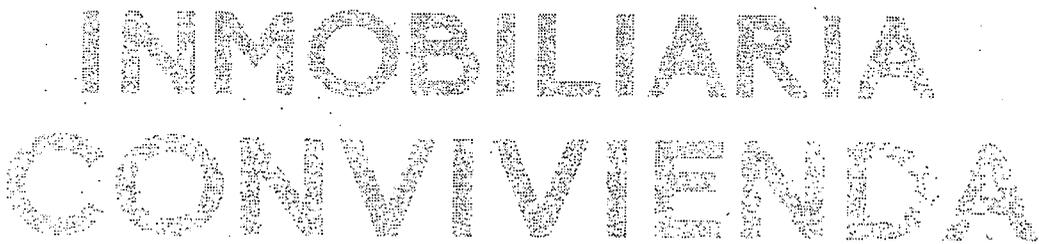
Por todo lo anteriormente mencionado adjunto envié: Relación de las cuentas adeudadas por concepto de Comisiones, cruce de cuentas con los arriendos pendientes, Acuerdo firmado el 05-10-2018 y Carta Autorización Doña Aura 02/04/2019.

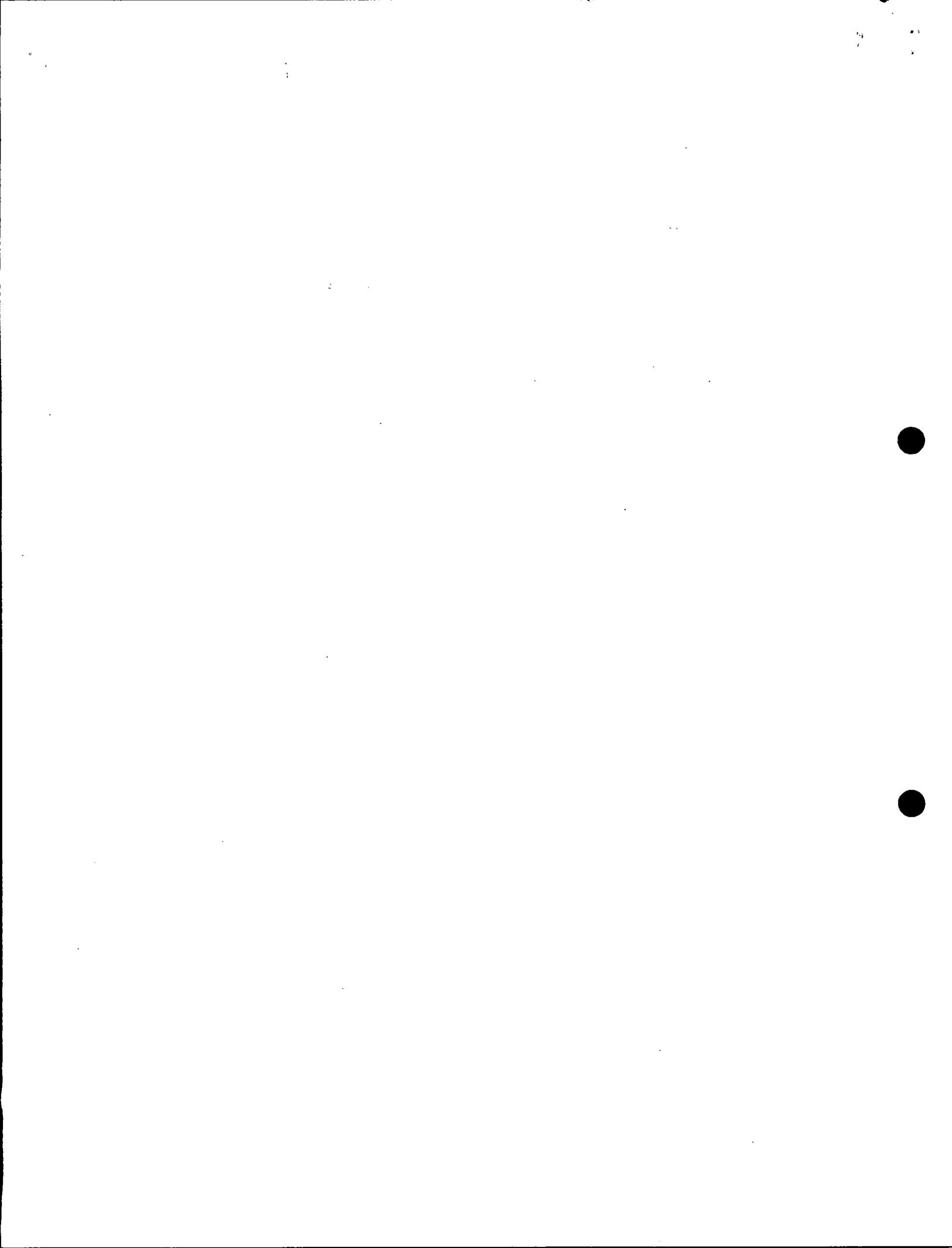
No siendo más agradecemos la atención brindada, quedamos atentos.

Cordialmente

  
FIRMA AUTORIZADA

**ORLANDO PIÑEROS LONDOÑO**  
Representante Legal  
INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S





Propietario	Inmueble	Inquilino	Fecha de Inicio	Valor Canon De Arrendamiento	Observacion
Jaime Hoyos	Carrera 69 N° 73A - 32 Bodega	Solar Glass Ltda	01/03/2010	\$ 3.200.000	Contrato a 3 Años
			01/03/2011	\$ 3.360.000	
			01/03/2012	\$ 3.628.800	
			01/03/2013	\$ 4.400.000	
			01/03/2014	\$ 4.850.000	
			01/03/2015	\$ 5.500.000	
			01/03/2016	\$ 6.050.000	
			01/03/2017	\$ 6.655.000	
			01/03/2018	\$ 7.320.500	
			01/03/2019	\$ 8.052.550	

Liquidacion	Canon	Comision (10,5%)	Iva Sobre Comision (16%)	Total Comision	
2010	\$ 3.200.000	\$ 336.000	\$ 53.760	\$ 389.760	
2011	\$ 3.360.000	\$ 352.800	\$ 56.448	\$ 409.248	
2012	\$ 3.628.800	\$ 381.024	\$ 60.964	\$ 441.988	
2013	\$ 4.400.000	\$ 462.000	\$ 73.920	\$ 535.920	
2014	\$ 4.850.000	\$ 509.250	\$ 81.480	\$ 590.730	
2015	\$ 5.500.000	\$ 577.500	\$ 92.400	\$ 669.900	
2016	\$ 6.050.000	\$ 635.250	\$ 101.640	\$ 736.890	\$ 755.948 01/02/2017( 19%)
	<b>Canon</b>	<b>Comision (10,5%)</b>	<b>Iva Sobre Comision (19%)</b>	<b>Total Comision</b>	
2017	\$ 6.655.000	\$ 698.775	\$ 132.767	\$ 831.542	
2018	\$ 7.320.500	\$ 768.653	\$ 146.044	\$ 914.696	
2019	\$ 8.052.550	\$ 845.518	\$ 160.648	\$ 1.006.166	



**2010**

Marzo	\$	389.760
Abril	\$	389.760
Mayo	\$	389.760
Junio	\$	389.760
Julio	\$	389.760
Agosto	\$	389.760
Septiembre	\$	389.760
Octubre	\$	389.760
Noviembre	\$	389.760
Diciembre	\$	389.760
	\$	<b>3.897.600</b>

Hasta Diciembre/2010

**2011**

Enero	\$	389.760
Febrero	\$	389.760
Marzo	\$	409.248
Abril	\$	409.248
Mayo	\$	409.248
Junio	\$	409.248
Julio	\$	409.248
Agosto	\$	409.248
Septiembre	\$	409.248
Octubre	\$	409.248
Noviembre	\$	409.248
Diciembre	\$	409.248
	\$	<b>4.872.000</b>

Hasta Diciembre/2011

**2012**

Enero	\$	409.248
Febrero	\$	409.248
Marzo	\$	441.988
Abril	\$	441.988
Mayo	\$	441.988
Junio	\$	441.988
Julio	\$	441.988
Agosto	\$	441.988
Septiembre	\$	441.988
Octubre	\$	441.988
Noviembre	\$	441.988
Diciembre	\$	441.988
	\$	<b>5.238.376</b>

Hasta Diciembre/2012

**2013**

Enero	\$	441.988
Febrero	\$	441.988
Marzo	\$	535.920
Abril	\$	535.920



Mayo	\$	535.920
Junio	\$	535.920
Julio	\$	535.920
Agosto	\$	535.920
Septiembre	\$	535.920
Octubre	\$	535.920
Noviembre	\$	535.920
Diciembre	\$	535.920
	\$	6.243.176

Hasta Diciembre/2013

**2014**

Enero	\$	535.920
Febrero	\$	535.920
Marzo	\$	590.730
Abril	\$	590.730
Mayo	\$	590.730
Junio	\$	590.730
Julio	\$	590.730
Agosto	\$	590.730
Septiembre	\$	590.730
Octubre	\$	590.730
Noviembre	\$	590.730
Diciembre	\$	590.730
	\$	6.979.140

Hasta Diciembre/2014

**2015**

Enero	\$	590.730
Febrero	\$	590.730
Marzo	\$	669.900
Abril	\$	669.900
Mayo	\$	669.900
Junio	\$	669.900
Julio	\$	669.900
Agosto	\$	669.900
Septiembre	\$	669.900
Octubre	\$	669.900
Noviembre	\$	669.900
Diciembre	\$	669.900
	\$	7.880.460

Hasta Diciembre/2015

**2016**

Enero	\$	669.900
Febrero	\$	669.900
Marzo	\$	736.890
Abril	\$	736.890
Mayo	\$	736.890
Junio	\$	736.890



Julio	\$	736.890
Agosto	\$	736.890
Septiembre	\$	736.890
Octubre	\$	736.890
Noviembre	\$	736.890
Diciembre	\$	736.890
	\$	<b>8.708.700</b>

Hasta Diciembre/2016

**2017**

Enero	\$	736.890
Febrero	\$	755.948
Marzo	\$	831.542
Abril	\$	831.542
Mayo	\$	831.542
Junio	\$	831.542
Julio	\$	831.542
Agosto	\$	831.542
Septiembre	\$	831.542
Octubre	\$	831.542
Noviembre	\$	831.542
Diciembre	\$	831.542
	\$	<b>9.808.258</b>

Ojo aquí cambio la comision porque el lva a partir de

Hasta Diciembre/2017

**2018**

Enero	\$	831.542
Febrero	\$	831.542
Marzo	\$	914.696
Abril	\$	914.696
Mayo	\$	914.696
Junio	\$	914.696
Julio	\$	914.696
Agosto	\$	914.696
Septiembre	\$	914.696
Octubre	\$	914.696
Noviembre	\$	914.696
Diciembre	\$	914.696
	\$	<b>10.810.044</b>

Hasta Diciembre/2018

**2019**

Enero	\$	914.696
Febrero	\$	914.696
Marzo	\$	1.006.166
Abril	\$	1.006.166
	\$	<b>3.841.724</b>

Hasta Abril/2019

**\$ 68.279.478 Total Comisiones de Marzo/2010 - Abril/2019**



04

PROPIETARIO	CONCEPTO	VR. ARRIENDO	DESC.COM.10%	IVA	TOTAL X COMISION	OTROS DESCOTOS	TOTAL DESCOTOS	VR. A PAGAR
AURA MARIA CAGUA	ARRIENDO ( CALLE 127A N° 53A - 68 INT 5 APTO 519) NIZA	923.779	92.378	17.552	109.930		109.930	813.849
	ARRIENDO ( CARRERA 107A N° 156 -08 CASA SUBA COMPARTIR)	624.550	62.455	11.866	74.321		74.321	550.229
	<b>TOTAL</b>	<b>1.548.329</b>	<b>154.833</b>	<b>29.418</b>	<b>184.251</b>	<b>0</b>	<b>184.251</b>	<b>1.364.078</b>

Desde Diciembre/2018 - Marzo/2019

Desde Octubre/2018 - Enero/2019

ARRIENDO ( CARRERA 107A N° 156 -08 CASA SUBA COMPARTIR)	644.411	64.441	12.244	76.685		76.685	567.726
---	---------	--------	--------	--------	--	--------	---------

Desde Febrero - febrero/2018

**DEUDA INMUEBLES A CARGO DE DOÑA AURA CAGUA:**

		Descuentos	Total A pagar.	
Niza 9	\$ 3.255.397	\$ (1.526.000)	\$ 1.729.397	Liquidado de 12/2018 - 03/2019 Se desconta Reparacion Locativa.
Suba Compartir	\$ 2.768.640		\$ 2.768.640	Liquidado De 10/2018 - 02/2019
			\$ 4.498.037	

**Informe de Valores a Cancelar:**

Niza 9	\$ 1.729.397	
Suba Compartir	\$ 1.401.586	Se le cancela Oct- Noviembre y abono Diciembre/2018 (\$ 301,129)
	\$ 3.130.983	
<b>SALDO PENDIENTE POR PAGAR:</b>	\$ 1.367.054	

PROPIETARIO	CONCEPTO	VR. ARRIENDO	DESC.COM 10%	IVA	TOTAL X COMISION	OTROS DESCOTOS	TOTAL DESCOTOS	VR. A PAGAR
JAIIME HOYOS	ARRIENDO ( Bodega)	7.320.500					0	7.320.500
	RETEFTE 3,5%					256.218	256.218	-256.218
	DECTO RETEICA					70.716	70.716	-70.716
	ARRIENDO ( CARRERA 16C N° 156 -30 VILLA MAGDALA)	3.525.800	352.580	66.990	419.570	0	419.570	3.106.230
	ARRIENDO ( CARRERA 107A N° 156 -8 CASA SUBA COMPARTIR)	660.451	66.045	12.549	78.594		78.594	581.857
	<b>TOTAL</b>	<b>11.506.751</b>	<b>418.625</b>	<b>79.539</b>	<b>498.164</b>	<b>326.934</b>	<b>825.097</b>	<b>10.681.654</b>

Diciembre/2018 - Febrero/2019

6.993.566

Diciembre/2018 - Febrero/2019

Octubre/2018 - Febrero/2019

110



ARRIENDO (Bodega)	8.052.550					0	8.052.550	Marzo - Abril/2019
RETEFTE 3,5%						281.839	-281.839	
DECTO RETEICA						77.788	-77.788	
							7.692.923	
ARRIENDO (CARRERA 16C N° 156 -30 VILLA MAGDALA)	3.637.920	363.792	69.120	432.912		0	3.205.008	Marzo - Abril/2019

**DEUDA INMUEBLES A CARGO DE DON JAIME HOYOS:**

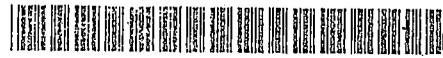
		Descuentos	Total A pagar.
Bodega Las Ferias	\$ 36.366.546	\$ -	\$ 36.366.546
Villa Magdala	\$ 15.728.704	\$ -	\$ 15.728.704
Suba Compartir	\$ 2.909.287	\$ -	\$ 2.909.287
			\$ 55.004.537

**TOTAL DEUDAS:**

MENOS COMISION POR PAGAR DE LAS FERIAS

\$ 59.502.574	
\$ 68.279.478	Comisiones de Marzo/2010 - Abril 2019
\$ (8.776.904)	Saldo a Favor de la Inmobiliaria





**RESOLUCIÓN No. SSPD - 20148140244195 DEL 18/12/2014**

**Expediente: 2014814390118376E**

Por la cual:

Se decide un Recurso de Apelación

**EL DIRECTOR TERRITORIAL CENTRO**

De la Superintendencia de Servicios Públicos en ejercicio de sus facultades y, en especial de las que le confiere el artículo 79 numeral 29, artículos 154 y 159 de la Ley 142 de 1994, modificados por la Ley 689 de 2001 y el artículo 20 numerales 1 y 2 del Decreto 990 de 2002, modificado por el artículo 2 del Decreto 2590 de 2007, Ley 1437 de 2011 y con fundamento en los siguientes

**ANTECEDENTES**

Que mediante escrito radicado bajo el No. E-2014- 077319 del 08 de septiembre de 2014, Cuenta número 10435881el (la) señor(a) MARIO HERNANDO CORDOBA MEDINA interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la decisión No. S-2014-176315 del 28 de agosto de 2014, proferida por la EMPRESA DE ACUEDUCTO – ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTA E.S.P, con NIT No. 8999990941, por medio de la cual se resolvió la reclamación presentada por el usuario ante la empresa.

La citada empresa, mediante decisión No. S-2014-193488 del 16 de septiembre de 2014, resolvió el recurso de reposición y concedió el recurso de apelación ante esta Superintendencia; en consecuencia, procedió a remitir el expediente el cual fue radicado con el No. 20148100506122 del 27/10/2014.

**I. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 154 en concordancia con el artículo 159 de la Ley 142 de 1994, los usuarios pueden interponer el recurso de apelación como subsidiario del recurso de reposición dentro del procedimiento administrativo.

En el presente caso, el (la) señor(a) MARIO HERNANDO CORDOBA MEDINA presentó recurso de apelación en subsidio del recurso de reposición, actuación que realizó dentro de los términos legales que para tal efecto estableció la Ley, motivo por el cual se procede a su estudio.

**II. HECHOS Y ANTECEDENTES PROCESALES**

El usuario antes referenciado e identificado plenamente por su cuenta contrato, mediante radicado No.E-2014- 069486 del 14 de agosto de 2014, por medio de petición reclamó ante la empresa, que:

No está de acuerdo con el alto consumo liquidado y solicita el reajuste del periodo entre 16 de agosto al 14 de julio de 2014

La EMPRESA DE ACUEDUCTO – ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTA E.S.P, mediante radicado No. S-2014-176315 del 28 de agosto de 2014, respondió la petición del usuario, con base en los siguientes argumentos:

La empresa por su parte, manifestó que validando el sistema se determina que para el periodo del 16 de enero al 15 de marzo de 2014 se detectó una desviación en el consumo, pues al confrontar la lectura del 15 de marzo de 2014 que fue de 3435m3 con la lectura del 15 de enero de 2014 que fue de 3256 m3 resultando un consumo real a facturar de 179 m3, razón por la cual se determinó dejar en estudio 152m3, liquidando con un consumo provisional de 27m3 debido a que no fue posible establecer

42

la causa del alto consumo. La empresa emitió factura No. 28500633517 con un consumo promedio de acueducto y alcantarillado de 27m3.

Del periodo del 16 de marzo al 15 de mayo de 2014 se detectó desviación significativa en el consumo, pues al confrontar la lectura del 15 de mayo de 2014 que fue de 4121 m3 con la lectura del 15 de marzo de 2014 de 3435m3, resulto un consumo real a facturar de 686 m3, razón por la cual se determinó dejar en estudio 659m3, se emitió factura No. 37435478517 liquida con un consumo de 27m3.

La empresa frente al periodo del 16 de mayo al 14 de julio de 2014, procedió a emitir la factura No. 29202399316, se presentó una desviación significativa del consumo razón por la cual la empresa de conformidad a lo establecido en el artículo 149 de la ley 142 de 1994 y el artículo 12 de la RESOLUCION CRA 413 DE 2006, procedieron a realizar visita el 04 de agosto de 2014, en la cual se corroboró lectura de 5112m3, medidor en prueba de llaves, revisión interna sin fugas, el usuario afirma no haber tenido eventos que alteren el consumo, de acuerdo con el resultado de esta inspección se confirmó que no hubo error en la toma de lecturas, lo cual determino que el aumento obedeció a la estricta diferencia de las lecturas y el uso del servicio, se emitió factura con un consumo real de 734m3.

En esta factura se cobran los 811 metros cúbicos dejados en estudio de los periodos comprendidos entre el 16 de enero al 15 de marzo de 2014, y del 16 de marzo al 15 de mayo de 2014 por valor de \$ 3.339.334 bajo el concepto deuda anterior.

Este acto administrativo fue legalmente notificado tal y como lo ordena la legislación.

### III. ARGUMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN

El (la) señor(a) MARIO HERNANDO CORDOBA MEDINA mediante escrito radicado No.E-2014-077319 del 08 de septiembre de 2014 interpuso el recurso de reposición y en subsidio apelación, en cuyo escrito manifiesta la inconformidad con la decisión de la empresa, en cuanto al valor cobrado por dichos consumos para el periodo reclamado y solicita que se revoque la decisión.

### IV. DECISIÓN CON LA QUE SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN

La EMPRESA DE ACUEDUCTO - ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTA E.S.P, mediante Resolución No. S-2014-193488 del 16 de septiembre de 2014, confirmó la decisión S-2014-176315 del 28 de agosto de 2014, manteniendo los argumentos expuestos del acto recurrido no sin antes informar que los cobros en reclamación se confirman mientras decide la segunda instancia.

### V. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER EN APELACIÓN

El supuesto fáctico que se somete en segunda instancia a consideración de la Dirección Territorial Centro consiste en determinar si para el periodo reclamado por el usuario, es el consumo real del predio o se trata de un consumo desviado y si es un consumo desviado, además, verificar si la empresa realizó visita al predio antes de emitir factura.

### VI. PRUEBAS OBRANTES EN EL EXPEDIENTE

Las pruebas que se relacionan a continuación, son las que obran dentro del expediente que envió la empresa para que se resolviera el recurso de apelación:

- Histórico de consumos.
- Facturas
- Revisión interna.
- Aviso de revisión interna.

### VII. ANÁLISIS DEL DESPACHO

Una vez analizadas las pruebas que obran en el expediente y teniendo en cuenta los argumentos del recurrente y de la empresa prestadora del servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado, esta Dirección se permite realizar en sede de apelación, el siguiente análisis respecto del reclamo del usuario sobre aumento del consumo en el periodo reclamado.

Para resolver el recurso de apelación, es necesario hacer las siguientes precisiones sobre medición, consumo, consumo promedio, facturación y consumos desviados:

De acuerdo con la Ley 142 de 1994, en su artículo 146, prevé que el usuario y la empresa tienen derecho a que los consumos se midan, que para ello, se empleen los instrumentos que la técnica haya hecho disponibles y a que el consumo sea el elemento principal del precio que se cobre al suscriptor.

Igualmente prevé que cuando la empresa no pueda medir razonablemente con instrumentos el consumo puede facturar de acuerdo con lo previsto en el contrato de condiciones uniformes, con base en consumos promedios, en consumos de usuarios en condiciones similares, o por aforo, estas excepciones se aplican cuando sin acción ni omisión de las partes no se pueda tomar el consumo, pero cuando por acción u omisión de la empresa no se toma el consumo, este hecho le hace perder el derecho al precio.

Teniendo en cuenta que el consumo es el elemento esencial del precio que se cobre al usuario y este depende de la medición, es obligación de las empresas cuando observen altos consumos, hacer la revisión previa antes de emitir la factura al usuario, si en esta revisión no encuentra la causa del alto consumo debe facturar por promedio e iniciar la investigación por desviación para lo cual la empresa tiene cinco meses de acuerdo con lo previsto en el artículo 150 de la Ley 142 de 1994.

De manera que la empresa solamente puede cobrar por promedio en dos eventos, cuando sin acción u omisión de las partes no se puede tomar lectura y cuando se está en presencia de consumos desviados.

Cuando el consumo es desviado, la empresa debe aplicar el artículo 149 de la Ley 142 de 1994 en concordancia con lo previsto por la regulación de agua potable y saneamiento básico (CRA), y además lo previsto en la cláusula del contrato de condiciones uniformes, estas son las normas que aplican:

*"ARTÍCULO 149. DE LA REVISIÓN PREVIA. Al preparar las facturas, es obligación de las empresas investigar las desviaciones significativas frente a consumos anteriores. Mientras se establece la causa, la factura se hará con base en la de períodos anteriores o en la de suscriptores o usuarios en circunstancias semejantes o mediante aforo individual; y al aclarar la causa de las desviaciones, las diferencias frente a los valores que se cobraron se abonarán o cargarán al suscriptor o usuario, según sea el caso."*

Por su parte, el regulador del sector de agua potable y saneamiento básico expidió la Resolución CRA 151 de 2011, la cual la deben aplicar todos los prestadores de estos servicios y en el siguiente artículo estableció los porcentajes para que un consumo se considerara desviado:

*"Artículo 1.3.20.6 Desviaciones significativas. Para efectos de lo previsto en el artículo 149 de la Ley 142 de 1994, se entenderá por desviaciones significativas, en el período de facturación correspondiente, los aumentos o reducciones en los consumos, que comparados con los promedios de los últimos tres períodos, si la facturación es bimestral, o de los últimos seis períodos, si la facturación es mensual, sean mayores a los porcentajes que se señalan a continuación:*

- a) Treinta y cinco por ciento (35%) para usuarios con un promedio de consumo mayor o igual a cuarenta metros cúbicos (40m<sup>3</sup>);*
- b) Sesenta y cinco por ciento (65%) para usuarios con un promedio de consumo menor a cuarenta metros cúbicos (40m<sup>3</sup>);*
- c) Para las instalaciones nuevas y las antiguas sin consumos históricos válidos, el límite superior será 1.65 veces el consumo promedio para el estrato o categoría de consumo y el límite inferior será 0.35 multiplicado por dicho consumo promedio. Si el consumo llegara a encontrarse por fuera de estos límites, se entenderá que existe una desviación significativa.*

*Parágrafo. En zonas donde exista estacionalidad en el consumo, la comparación del consumo a la que se refiere este artículo, podrá realizarse con el mismo mes del año inmediatamente anterior."*

Este mismo porcentaje para las desviaciones significativas fue transcrito en el contrato de condiciones uniformes de la empresa en la Cláusula Primera del contrato de condiciones uniformes.

De acuerdo con la normativa anterior y ante el reclamo del usuario sobre el alto consumo, procede el Despacho a resolver el recurso de apelación, para ello, revisa el período reclamado y si es necesario verificará períodos anteriores, siempre que no estén por fuera del término previsto en el artículo 154 de la Ley 142 de 1994.

-Del consumo de la factura No. 28500633517 del período comprendido entre el 16 de enero al 15 de marzo de 2014, expedida el 09 de abril de 2014:

Señala la empresa en los actos que integran la actuación administrativa y puestas a consideración de esta Dirección como segunda instancia, para este periodo facturó un consumo promedio de 27 metros cúbicos (ver folio 37) y se dejaron en estudio 152 metros cúbicos mientras se realizaba la investigación del alto consumo.

De acuerdo con estos datos, el Despacho verifica el consumo promedio del predio a efectos de verificar si el consumo facturado para este periodo es o no desviado de acuerdo con los rangos previstos por la regulación, descrito inicialmente, estos son los datos que arroja:

Periodo	Fecha	Consumo facturado
Primer periodo	Julio a septiembre de 2013.	27 m3
Segundo Periodo	Septiembre a noviembre de 2013.	27m3
Tercer Periodo	Noviembre de 2013 a enero de 2014	27 m3
Total		81 m3 ÷ 3 = 27 m3

Consumo promedio de acuerdo con el promedio de los tres periodos anteriores = 27 metros cúbicos. Para este periodo la empresa dejo 152 metros cúbicos en estudio mientras realizaba investigación del alto consumo.

Una vez determinado el consumo promedio se le aplica el porcentaje que estableció la regulación, que en el presente caso, es del 65%, estos son los datos:

Consumo promedio	Porcentaje aplicable según consumo promedio	Desviado a partir de (porcentaje mas promedio)
27	27 X 65% = 18 metros cúbicos	27 + 18= 45 metros cúbicos

De manera que el consumo facturado para este periodo de 27 metros cúbicos, no es un consumo desviado porque no superó el porcentaje al aplicar el rango de desviación y la empresa estaba obligada a realizar la revisión técnica previa a emitir facturación tal y como lo ordena la resolución CRA 413 de 2006; visita realizada el 6 de junio de 2014 (folio 47 y 50)

El consumo promedio se tiene en cuenta para lo siguiente.

-Del consumo de la factura No. 37436478517 del periodo comprendido entre el 16 de marzo al 15 de mayo de 2014, expedida el 09 de junio de 2014:

Señala la empresa en los actos que integran la actuación administrativa y puestas a consideración de esta Dirección como segunda instancia, para este periodo facturó un consumo promedio de 27 metros cúbicos (ver folio 39) y dejaron 659 metros cúbicos en estudio mientras se realizaba la investigación de la desviación significativa.

De acuerdo con estos datos, el Despacho verifica el consumo promedio del predio a efectos de verificar si el consumo facturado para este periodo es o no desviado de acuerdo con los rangos previstos por la regulación, descrito inicialmente, estos son los datos que arroja:

Periodo	Fecha	Consumo facturado
Primer periodo	Septiembre a noviembre de 2013.	27m3
Segundo Periodo	Noviembre de 2013 a enero de 2014	27 m3
Tercer Periodo	Enero a marzo de 2014.	27m3
Total		81 m3 ÷ 3 = 27m3

Consumo promedio de acuerdo con el promedio de los tres periodos anteriores = 27 metros cúbicos.

Una vez determinado el consumo promedio se le aplica el porcentaje que estableció la regulación, que en el presente caso, es del 65%, estos son los datos:

Consumo promedio	Porcentaje aplicable según consumo promedio	Desviado a partir de (porcentaje mas promedio)
27	27 X 65% = 18 metros cúbicos	27 + 18= 45 metros cúbicos

27	$27 \times 65\% = 18$ metros cúbicos.	$27 + 18 = 45$ metros cúbicos
----	---------------------------------------	-------------------------------

De manera que el consumo facturado para este período de 27 metros cúbicos, no es un consumo desviado porque no superó el porcentaje al aplicar el rango de desviación y la empresa estaba obligada a realizar la revisión técnica previa a emitir facturación tal y como lo ordena la resolución CRA 413 de 2006; visita realizada el 6 de junio de 2014 (folio 48 y 51) la cual arroja que el medidor no registra en visita ya que el predio se encontraba solo.

El consumo promedio se tiene en cuenta para lo siguiente.

-Del consumo de la factura No. 29202399316 del período comprendido entre el 16 de mayo al 14 de julio de 2014, expedida el 08 de agosto de 2014:

Señala la empresa en los actos que integran la actuación administrativa y puestos a consideración de esta Dirección como segunda instancia, para este periodo facturó un consumo real del predio de 734 metros cúbicos, más los 811 metros cúbicos que habían dejado en estudio de los dos periodos anteriores.

De acuerdo con estos datos, el Despacho verifica el consumo promedio del predio a efectos de verificar si el consumo facturado para este periodo es o no desviado de acuerdo con los rangos previstos por la regulación, descrito inicialmente, estos son los datos que arroja:

Período	Fecha	Consumo facturado
Primer período	Noviembre de 2013 a enero de 2014	27 m <sup>3</sup>
Segundo Período	Enero a marzo de 2014.	27m <sup>3</sup>
Tercer Período	Marzo a mayo de 2014.	27 m <sup>3</sup>
Total		$81 \text{ m}^3 + 3 = 27\text{m}^3$

Consumo promedio de acuerdo con el promedio de los tres periodos anteriores = 27 metros cúbicos.

Una vez determinado el consumo promedio se le aplica el porcentaje que estableció la regulación, que en el presente caso, es del 65%, estos son los datos:

Consumo promedio	Porcentaje aplicable según consumo promedio	Desviado a partir de (porcentaje más promedio)
27	$27 \times 65\% = 18$ metros cúbicos	$27 + 18 = 45$ metros cúbicos

De manera que el consumo facturado para este período de 734 metros cúbicos, era un consumo desviado porque superó el porcentaje al aplicar el rango de desviación, por lo tanto, la empresa estaba obligada antes de emitir factura a realizar la revisión previa; realizada el 04 de agosto de 2014, (folio 49,52), en la cual se corroboró lectura de 5112m<sup>3</sup>, medidor en prueba de llaves, revisión interna sin fugas, el usuario afirma no haber tenido eventos que alteren el consumo, de acuerdo con el resultado de esta inspección se confirmó que no hubo error en la toma de lecturas, lo cual determino que el aumento obedeció a la estricta diferencia de las lecturas y el uso del servicio.

De acuerdo con esta acta de visita o de inspección, si bien es cierto, la empresa cumple con los requisitos exigidos para lograr establecer la causa del alto consumo, hasta este momento procesal la empresa no ha probado totalmente la causa del alto consumo, por lo siguiente:

La prueba de llaves o prueba hidráulica, en donde la empresa exige los grifos (abre y cierra) y revisa si el medidor registra frente a esta acción, no es plena prueba para determinar que el consumo es considerado como el consumo real del predio, esta prueba, si bien es cierto, es un indicio en favor de la no desviación, no se puede recibir ni evaluar como plena prueba para demostrar que el consumo del predio es el realmente consumido por el usuario, toda vez que existen otros mecanismos técnicos para arribar a la actuación y probar que el consumo registrado en el predio es el realmente consumido.

Se trae a colación la prueba de llaves, toda vez que la empresa señala que el medidor solo registra al exigirlo, pero a la vez anuncia que no hay fugas, por lo que con meridiania claridad se deduce que si no hay fugas internas, entonces como puede aseverar la empresa que este consumo es el real del predio, sobre todo cuando en el predio viven cuatro personas.

No se puede olvidar, que en los casos de aumentos del consumo, es a la empresa a quien le corresponde probar que el consumo es el realmente registrado por carga de la prueba, por ser la que tiene al alcance todos los medios técnicos para resolver las situaciones que se presenten respecto de la prestación del servicio y además porque como prestador está obligada a ayudar al usuario a detectar las causas del alto consumo.

Respecto de las investigaciones por desviaciones significativas, es bueno traer a colación lo que ha señalado la jurisprudencia respecto del artículo 149 de la Ley 142 de 1994, de la sala de decisión del Tribunal Administrativo de Cundinamarca – Sección Primera Subsección "A"<sup>1</sup>, señaló que:

*"(...) En este punto es importante precisarle a la EAAB, que la norma que se cita como desconocida es clara en exigirles que mientras se establece la causa, la factura se hará con base en los consumos anteriores y al aclarar la causa de las desviaciones, las diferencias entre los valores se abonarán o cargarán según el caso, por tanto, no es la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios o los Jueces de la República quienes les están exigiendo procedimientos no contemplados en la ley, por cuanto es el mismo legislador quien, con fundamento en los principios y la concepción de los servicios públicos domiciliarios junto con la protección de los derechos de consumidor que consagró el Constituyente, según se describió al inicio de las Consideraciones, con el fin de evitar una posición dominante; les exige la carga de establecer las causas de las desviaciones significativas para proceder a su cobro (...)*

*De manera que a la SSPD como organismo de vigilancia, inspección y control, como a los jueces en su función de administrar justicia, les corresponde hacer cumplir el debido proceso de los usuarios o consumidores, conforme la Constitución y la ley lo contempló (...) dado que si bien es cierto se adelantó inspección previa a la expedición de la factura correspondiente, ésta no fue efectiva ni determinante para establecer las causas de la desviación significativa hallada y facturada, como quiera que no describe o consigna prueba alguna realizada, razón por la cual la empresa actora no podía cobrar el consumo encontrado como real, sino facturar acorde al promedio histórico, como lo exigía el debido proceso administrativo que debía seguir la EAAB frente al usuario (...)"*

De la misma manera, la ley obligó a las empresas a efectuar la revisión previa de aquellas causas de desviaciones significativas de consumo, sin efectuar diferenciaciones entre los tipos de causas por lo que las empresas prestadoras no pueden sustraerse de la obligación de investigación de las causas de desviaciones significativas de consumo.

Como la empresa no ha demostrado la causa del alto consumo tampoco ha demostrado la causa del aumento del consumo de los períodos anteriores, por tanto, la empresa no puede cobrar los 811 metros cúbicos dejados de facturar y que ahora los presenta como deuda anterior y saldo deuda en estudio.

Por lo antes expuesto, este Despacho considera que la empresa aún no ha probado la causa del alto consumo, por lo que se ha de modificar la decisión recurrida y en su lugar dispone reliquidar la factura No. 29202399316 del período comprendido entre el 16 de mayo al 14 de julio de 2014, con un consumo promedio de 27m3 equivalente al promedio histórico de los tres períodos anteriores, y ordena retirar los 811 m3 de los períodos comprendidos entre el 16 de enero al 15 de marzo de 2014, del 16 de marzo al 16 de mayo de 2014 esos dejados en estudio y cobrados es esta facturación por tanto, la empresa debe ajustar su facturación.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

#### RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- MODIFICAR la decisión N° S-2014-176315 del 28 de agosto de 2014, proferida por la EMPRESA DE ACUEDUCTO - ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ E.S.P, con NIT No. 8999990941, y en su lugar dispone reliquidar la factura No. 29202399316 del período comprendido entre el 16 de mayo al 14 de julio de 2014, con un consumo promedio de 27m3 equivalente al promedio histórico de los tres períodos anteriores, y ordena retirar los 811 m3 de los períodos comprendidos entre el 16 de enero al 15 de marzo de 2014, del 16 de marzo al 16 de mayo de 2014 esos dejados en estudio y cobrados es esta facturación, atendiendo las razones expuestas en la presente resolución.

<sup>1</sup> Sentencia proferida el 21 de octubre de 2010 dentro del expediente No. 110013331003-2007-00212-01.

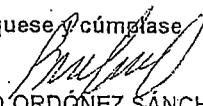
PARÁGRAFO: la empresa debe dar cumplimiento a lo previsto en el presente fallo dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del mismo, e igualmente debe informar sobre el cumplimiento de este fallo a esta Dirección.

ARTICULO SEGUNDO.- Notificar personalmente el contenido de la presente Resolución, a la señor(a) MARIO HERNANDO CORDOBA MEDINA identificado plenamente en el expediente, quien para el efecto puede ser citado(a) en la CL 127 A # 53 A - 68 APTO 519 ESCALERA 28 de la ciudad de Bogotá, D.C., haciéndole entrega de una copia de la misma y advirtiéndole que contra ésta no proceden recursos por agotado el procedimiento administrativo. De no de lograrse la notificación personal debe hacerse de acuerdo con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO TERCERO.- Notificar personalmente el contenido de la presente Resolución al Representante Legal de la EMPRESA DE ACUEDUCTO - ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTA E.S.P, o a quien haga sus veces, citándolo(a) para el efecto en la AV CALLE 24 NO 37 - 15 de la ciudad de Bogotá, D.C., haciéndole entrega de una copia de la misma y advirtiéndole que contra ésta no proceden recursos por agotado el procedimiento administrativo. De no de lograrse la notificación personal debe hacerse de acuerdo con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO.- La presente Resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

Notifíquese y cúmplase

  
BERNARDO ORDÓÑEZ SÁNCHEZ  
Director Territorial Centro

Proyectó: Daniel Llano Arroyave  
Revisó: Oscar Mauricio Carvajal

C#Ce-, C#Ce-, <C#Ce-, KRXED-, © ¶%#I:~ c ¶RX#!%8#%e8èc8@-, K:dQXEi: C`è>:-, ©

Asunto **URGENTE URGENTE**  
De Contacto Inmobiliaria Convivienda S.A.S.  
<contacto@convivienda.co>  
Destinatario <juandiegohoyos@cajasfuertesancla.com.co>  
Cc <gerencia@cajasfuertesancla.com.co>  
Fecha 2019-04-22 09:01 AM



---

Cordial Saludo

Respetados Srs..

De antemano les deseo un feliz inicio de semana, Doña Aura y Don Juan Diego sabemos que les fue entregado un cheque para consignar el día de hoy correspondiente a los canones de arrendamientos que estaban pendiente por cancelar, quisiera pedirles el grandísimo favor que no vayan a consignar ese cheque ya que en la cuenta no hay suficiente dinero para suplir el monto y nos perjudicarían ya que les saldría devuelto por fondos insuficientes, en estos momentos nos encontramos en una reorganización y es por ello que no se le puede dar cumplimiento a dicho dinero les pedimos amablemente nos den 15 días más para que puedan consignar el cheque y poderles cumplir con el pago estipulado.

Una vez ofrecemos disculpas por todos y cada uno de los inconvenientes presentados.

Quedo atenta

Cordialmente

Paola Alvarez.  
Inmobiliaria Convivienda SAS





# INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.

Miembros de Asolonjas  
Administración - Compras - Ventas - Avalúos  
M.A. 2345

Bogotá 20 de Noviembre de 2018

Señora  
**AURA MARIA CAGUA**  
Ciudad

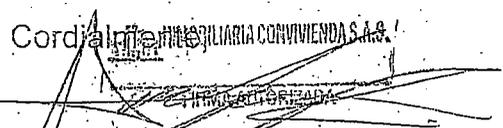
REF: COMUNICADO-RESPUESTA A SOLICITUD DE FECHA 13-11-2018

Cordial Saludo,

En atención a su solicitud de que INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S, emita paz y salvo por concepto de pago del servicio de acueducto de la EAAB nos permitimos dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

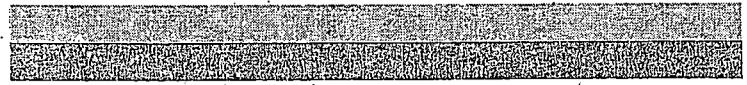
1. De conformidad con la resolución No. SSPD 20148140244195 del 18-12-2014 de la superintendencia de Servicios Públicos, se evidencia que el concepto emitido por esa entidad es favorable respecto del conflicto suscitado con la EAAB.
2. Sin embargo y a pesar del concepto emitido por la Superintendencia de servicios públicos la EAAB ha hecho caso omiso al punto de que inicio un proceso de cobro Jurídico improcedente de conformidad con lo señalado por la Superintendencia de servicios Públicos, razón por la cual el departamento Jurídico de nuestra compañía se ha puesto al frente de dicho asunto. Cabe mencionar que a la empresa de acueducto y alcantarillado NO se le debe efectuar ningún pago.
3. De acuerdo con lo señalado en los numerales anteriores es imposible para la inmobiliaria entregar una paz y salvo emitido por la EAAB, NO por falta de disposición o voluntad nuestra, si no por desacato de dicha entidad ante la resolución referida. Esperamos darle celeridad al encargo sin embargo es de aclarar que estamos sujetos al trámite administrativo de las entidades en mención.
4. Respecto a los canones de arrendamiento pendientes estos le serán depositados lo más pronto posible.

Anexo: Resolución superintendencia de servicios Públicos

Cordialmente  
  
INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.

Departamento de Arriendos  
**INMOBILIARIA CONVIVIENDA SAS.**

CAJAS FUERTES ANGLA S A S	
NIT. 800.057.604-7	
No. RA	_____
Fecha	20-11-18
Recibido	Estereomac
Recibido para Estudio	
No Implica Aceptación	

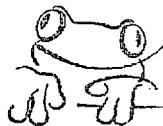


* Sede Norte:	* Sede Centro:
* Calle 100 No. 14-63	* Calle 16 No. 9-64
* Ofic. 201. Edif. A.B.G.	* Ofic. 208 y 209
* Tels. 218 32 77 256 77 71	* Tels. 243 35 51 352 02 77

47

10





**acueducto**  
AGUA, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ



472  
Servicios Postales  
Nacionales S.A.  
NIT 900.062917-9  
Código Postal: 111321  
Línea Nat: 01 8000 111 210

**REMITENTE:**  
Nombre/ Razón Social:  
EMPRESA DE ACUEDUCTO,  
ALCANTARILLADO Y ASEO DE  
BOGOTÁ E.S.P.  
Dirección: AV CALLE 24 # 37 - 15  
Ciudad: BOGOTÁ D.C.  
Departamento: BOGOTÁ D.C.  
Código Postal: 111321339  
Envío: RN361462455CO

**DESTINATARIO:**  
Nombre/ Razón Social:  
INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.  
Dirección: Calle 16 N° 9 - 64 oficinas  
y 209  
Ciudad: BOGOTÁ D.C.  
Departamento: BOGOTÁ D.C.  
Código Postal: 110321022  
Fecha Admisión:  
07/05/2015 21:09:21  
Via Transporte: Cargo 000200 del 20/05/2015  
Via D.C. Res: Mensajería Express 000897 del 09/03/2015

S-2015-108465  
Bogotá, D.C. 07 de mayo de 2015

RECIBIDO 07 DE MAYO 2015

Dirección: CL 127A 53A 68 AP 519, BOGOTÁ D.C.  
Oficio: E-2015-037103  
Cuenta contrato 10435881  
Cuenta interna: 05174891

RES  
INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.  
: 16 N° 9 - 64 oficinas 208 y 209  
Teléfono: 2433551  
Bogotá, D.C

Estados Señores:

En nombre de la Bogotá Humana reciba un cordial saludo, con el ánimo de brindarle un mejor servicio, queremosarle que en atención a su comunicación radicada el 28 de abril de 2015 a través de la cual solicita se aplique lo ordenado por la SSPD en la Resolución 2014814390118376E, al respecto le informamos lo siguiente:

Al ser revisado el sistema de información comercial se constató que efectivamente a través de la Resolución N° 20148140244195 del 18 de diciembre de 2014, resolvió lo siguiente:

En mérito de lo expuesto, este Despacho,  
**RESUELVE:**  
ARTÍCULO PRIMERO.- MODIFICAR la decisión N° S-2014-176315 del 28 de agosto de 2014, proferida por la EMPRESA DE ACUEDUCTO - ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ E.S.P, con NIT No. 8999990941, y en su lugar dispone reliquidar la factura No. 29202399316 del periodo comprendido entre el 16 de mayo al 14 de julio de 2014, con un consumo promedio de 27m3 equivalente al promedio histórico de los tres periodos anteriores, y ordena retirar los 811 m3 de los periodos comprendidos entre el 15 de enero al 15 de marzo de 2014, del 16 de marzo al 16 de mayo de 2014 esos dejados en estudio y cobrados es esta facturación, atendiendo las razones expuestas en la presente resolución.  
Sentencia proferida el 21 de octubre de 2010 dentro del expediente No. 110013331003-2007-00212-01.  
Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios  
www.superservicios.gov.co - sspd@superservicios.gov.co

En consecuencia, la Empresa dio trámite a lo señalado procediendo a realizar un abono (descuento) por el valor de \$6.247.760, retirados de la factura N° 29202399316, valor que fue compensado con la deuda en estudio que se encontraba pendiente mientras se resolvía el recurso de apelación por valor de \$6.359.172, quedando un saldo pendiente en cartera de \$111.412, situación que es informada al detalle en el oficio S-2015-044386 Del 20 de febrero de 2015.

Formato: M4FD0605F02-02

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.  
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co



**BOGOTÁ**  
HUMANANA



Es de aclarar que contra el presente oficio no proceden recursos por tratarse de un acto de carácter informativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

*No proponga ni acepte propuestas deshonestas, no se deje engañar, puede terminar vinculado en un delito (Código Penal Art. 404-407). Recuerde que la EAAB-ESP no recauda dinero en efectivo. Denuncie estas prácticas en la línea telefónica 116 "Acualínea", donde con gusto lo atenderemos.*

Visite nuestra página [www.acueducto.com.co](http://www.acueducto.com.co), pestaña "Servicios" y revise las "Recomendaciones para hacer uso adecuado del agua" y compartirlas con su familia.

Cordialmente,



**GERMAN ALONSO VARGAS TOCA**  
Profesional División Atención al Cliente

Elaboró: Germán Vargas T

Formato: M4FD0605F02-02

EAB - ESP

Av. Calle 24 # 37 - 15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia.  
PBX: (571) 3447000. [www.acueducto.com.co](http://www.acueducto.com.co)



**BOGOTÁ**  
HUMANANA





13200-2015-1111  
Bogotá, 11 de Abril de 2015

Señor(a)  
**PROPIETARIO Y/O USUARIO DEL SERVICIO**  
**DIRECCIÓN: CL 127A 53A68AP 519**  
**UNIDAD DE LECTURA: Q11608**  
**CIUDAD: Bogotá D.C.**  
13

**ASUNTO: COBRO PERSUASIVO - Cuenta**  
**Contrato No. 10435881**

Respetado(a) Usuario(a):

Reciba un cordial saludo de la EAAB-ESP, que de manera atenta le informa que su obligación en mora de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado se encuentran en etapa de cobro coactivo, por lo que lo (a) invitamos a acercarse a nuestros puntos de atención ubicados en la:

- Av. Calle 24C No. 37 - 15 (frente a CORFERIAS) de lunes a viernes de 08:00 a.m. a 5:00 p.m.
- **Zona 1** - Av Suba 118-53. Horario: el último martes de cada mes de 8:00 am a 4:00 pm.
- **Zona 2** - Cra 7 No. 33-53. Horario: Último Miércoles del mes de 8:00a.m. a 4:00 p.m.
- **Zona 4** - KR 19C No. 55 - 64 Sur. Horario: Primer y Último Viernes del mes de 08:00 a.m. a 4:00 p.m.
- **Zona 5** - Centro Comercial Unisur, Lc. 1065-1066. Horario: Todos los jueves del mes 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

En este sentido, la Empresa le otorga grandes beneficios para el pago en un solo contado o la financiación de su deuda, las cuales facilitan la normalización de las obligaciones que presenta en mora, tales como: i) la reconexión del servicio de acueducto, ii) la condonación parcial de intereses de mora y iii) plazos cómodos en cuotas mensuales, que se separan de la factura de consumo; para tal efecto, si su intención es financiar debe traer la cédula, copia de la misma y en caso de no ser el propietario o poseedor del predio, además autorización de este presentada ante notario, y suministramos el número de matrícula inmobiliaria o copia del impuesto predial, con el fin de brindar una atención mucho más ágil.

Es importante precisar, que de no atender esta invitación dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibo, la empresa tiene el deber de iniciar el cobro jurídico, con las consecuencias que la ley contempla para tal efecto.

RECUERDE que la EAAB-ESP está a su servicio, por lo que le pedimos **NO** aceptar intermediarios, ni propuestas por fuera de la ley, las cuales puede denunciar a la línea 116 o ante las autoridades competentes.

Finalmente, si a la fecha en la que le llegue esta comunicación, usted ya cancelo la totalidad de la deuda o realizó acuerdo de pago, le agradecemos hacer caso omiso de la presente comunicación.

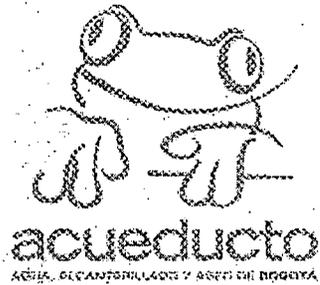
Cordialmente,

  
**ALBA MILENA PEÑA SOLANO**  
Coordinadora de Cartera



10





**CORRESPONDENCIA  
DOCUMENTO DE  
ENTRADA.**

**RADICACION**  
E-2015-037103  
28/04/2015 01:39 p.m.  
Radicación

<b>Nombre del Remitente:</b>	INMOBILIARIA CONVIVIENDA		
<b>Dirección de correspondencia:</b>	CL 16 NRO 9-64 OF 208 Y 209		
<b>Notificación Correo Electronico:</b>	<input type="radio"/> SI <input checked="" type="radio"/> NO		
<b>Correo Electronico:</b>			
<b>Tipo Servicio:</b>		<b>Cuenta Contrato SAP:</b>	
<b>Telefono:</b>	2433551	<b>Cuenta Contrato Aseo:</b>	
<b>Asunto:</b>	SOLICITUD CUMPLIMIENTO FALLO SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PUBLICOS		
<b>Centro Gestor:</b>	0812	<b>Área:</b>	División Atención al Cliente Zona 1
<b>Tipo de solicitud:</b>	S: Solicitud	<b>Tipo de Flujo:</b>	<input checked="" type="radio"/> Normal
<b>Consecutivo Externo:</b>		<b>Documento referenciado:</b>	
<b>Número de Folios:</b>	11	<b>Es una Tutela?</b>	<input type="radio"/> SI <input checked="" type="radio"/> NO
<b>Contiene Anexos Fisicos:</b>	<input type="radio"/> SI <input checked="" type="radio"/> NO	<b>Contactos en SAP:</b>	
<b>Zona SAP:</b>			

Radico: Reinel Dario Gonzalez Calvo

Rein Dario





# INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.

Miembros de Asolonjas  
Administración – Compras – Ventas – Avalúos  
M.A. 2345

Señores.  
**EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ –  
EAAB - ESP**  
La ciudad

Referencia: **CUMPLIMIENTO FALLO SUPERINTENDENCIA DE  
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

**INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.**, identificada con el NIT. 830.123.546-9, en calidad de arrendador del inmueble ubicado en la Calle 127 A # 53- A – 68, interior 5, apartamento 519, según contrato de arrendamiento No 0476 de fecha 14 de febrero de 2.011, por medio del presente me permito **SOLICITAR** a la Empresa se de cumplimiento al fallo emitido por la **SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS** dentro del expediente 2014814390118376E y el cual ordena:

...**"ARTICULO PRIMERO. MODIFICAR** la decisión N° S-2014-176315 del 28 de agosto de 2014, proferida por la **EMPRESA DE ACUEDUCTO - ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTA ES.P**, con NIT No. 6999990041, Y en su lugar dispone re liquidar la factura No. 29202399316 del periodo comprendido entre el 16 de mayo al 14 de julio de 2014, con un consumo promedio de 27m<sup>3</sup> equivalente al promedio histórico de los tres periodos anteriores, y ordena retirar los 811 m<sup>3</sup> de los periodos comprendidos entre el 16 de enero al 15 de marzo de 2014, del 16 de marzo al 16 de mayo de 2014 esos dejados en estudio y cobrados es esta facturación, atendiendo las razones expuestas en la presente resolución.

**PARÁGRAFO:** la empresa debe dar cumplimiento a lo previsto en el presente fallo dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de mismo, e igualmente debe informar sobre el cumplimiento de este fallo a esta Dirección."...

Lo anterior con el fin de reiterar se haga el reajuste a la factura No. 29202399316 lo más pronto posible según la razones expuesta por la **SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**.



▣ Sede Norte:                      ▣ Sede Centro:  
▣ Calle 100 No. 14-63            ▣ Calle 16 No. 9-64  
▣ Ofic. 201. Edif. A.B.G.        ▣ Ofic. 208 y 209  
▣ Tels: 218 32 77 256 77 71    ▣ Tels: 243 35 51 352 02 77

1  
2  
3  
4





# INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.

Miembros de Asolonjas  
 Administración – Compras – Ventas – Avalúos  
 M.A. 2345

Anexos:

- Copia de fallo emitido por la SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.
- Copia de contrato de arrendamiento No. 0476 de fecha 14 de febrero de 2.011

Cordialmente

INMOBILIARIA CONVIVIENDA  
 LTDA.

FIJMA AUTORIZADA  
 INMOBILIARIA CONVIVIENDA LTDA  
 DEPARTAMENTO DE ARRIENDOS



▣ Sede Norte:                      ▣ Sede Centro:  
 ▣ Calle 100 No. 14-63            ▣ Calle 16 No. 9-64  
 ▣ Ofic. 201. Edif. A.B.G.        ▣ Ofic. 208 y 209  
 ▣ Tels: 218 32 77 256 77 71    ▣ Tels: 243 35 51 352 02 77

2





54

13200-2015-1111

Bogotá, 11 de Abril de 2015

Señor(a)  
**PROPIETARIO Y/O USUARIO DEL SERVICIO**  
**DIRECCIÓN: CL 127A 53A68AP 519**  
**UNIDAD DE LECTURA: Q11608**  
**CIUDAD: Bogotá D.C.**  
13

**ASUNTO: COBRO PERSUASIVO - Cuenta**  
**Contrato No. 10435881**

Respetado(a) Usuario(a):

Reciba un cordial saludo de la EAAB-ESP, que de manera atenta le informa que su obligación en mora de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado se encuentran en etapa de cobro coactivo, por lo que lo (a) invitamos a acercarse a nuestros puntos de atención ubicados en la:

- Av. Calle 24C No. 37 - 15 (frente a CORFERIAS) de lunes a viernes de 08:00 a.m. a 5:00 p.m.
- **Zona 1** - Av Suba 118-53. Horario: el último martes de cada mes de 8:00 am a 4:00 pm.
- **Zona 2** - Cra 7 No. 33-53. Horario: Último Miércoles del mes de 8:00a.m. a 4:00 p.m.
- **Zona 4** - KR 19C No. 55 - 64 Sur. Horario: Primer y Último Viernes del mes de 08:00 a.m. a 4:00 p.m.
- **Zona 5** - Centro Comercial Unisur, Lc. 1065-1066. Horario: Todos los jueves del mes 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

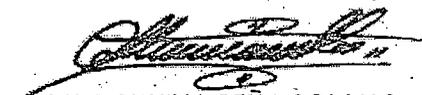
En este sentido, la Empresa le otorga grandes beneficios para el pago en un solo contado o la financiación de su deuda, las cuales facilitan la normalización de las obligaciones que presenta en mora, tales como: i) la reconexión del servicio de acueducto, ii) la condonación parcial de intereses de mora y iii) plazos cómodos en cuotas mensuales, que se separan de la factura de consumo; para tal efecto, si su intención es financiar debe traer la cédula, copia de la misma y en caso de no ser el propietario o poseedor del predio, además autorización de este presentada ante notario, y suministramos el número de matrícula inmobiliaria o copia del impuesto predial, con el fin de brindar una atención mucho más ágil.

Es importante precisar, que de no atender esta invitación dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibo, la empresa tiene el deber de iniciar el cobro jurídico, con las consecuencias que la ley contempla para tal efecto.

RECUERDE que la EAAB-ESP está a su servicio, por lo que le pedimos **NO** aceptar intermediarios, ni propuestas por fuera de la ley, las cuales puede denunciar a la línea 116 o ante las autoridades competentes.

Finalmente, si a la fecha en la que le llegue esta comunicación, usted ya cancelo la totalidad de la deuda o realizó acuerdo de pago, le agradecemos hacer caso omiso de la presente comunicación.

Cordialmente,

  
**ALBA MILENA PEÑA SOLANO**  
Coordinadora de Cartera



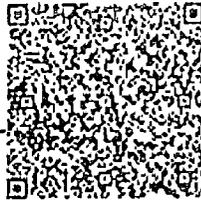


ENVIAS S.A.S. es la empresa responsable en los casos de pérdida, que regula el servicio ofrecido entre las partes, cuyo contrato está suscrito mediante el presente por la aceptación de este documento. Para la prestación del PQR remítalo a nuestra página web o al PAX (1147)3693

Reservados los derechos (autorización), y por la información (información) de los datos de los servicios de envío que están sujetos a los términos y condiciones de servicio de ENVIAS S.A.S. Para la prestación del PQR remítalo al portal web con identificación CASE o a la línea telefónica 4730223

ENVIAS S.A.S.

REPRESA



ENVIAS S.A.S. CALLE 13 # 61-60 Bogotá D.C.  
 Teléfono: (57) 11473693  
 PAX: (57) 11473693

Lic. Min. Transporte 0030 de marzo 14/2000  
 Lic. Min. Comercio 031191 de julio 13/2010  
 CHU 4023 Transporte de Mercaderías  
 GIU 3320 Manejo de Empresa

D.E.01



FACTURA DE VENTA CONTADO  
 016000614435

REG. 1876201-864038 31/05/2018  
 PREFLUJO OCIO: 1800000001 AL 18000788000

CAJAS FUERTES ANCLA S.A.S. 20180601114628211

Empresario Autorizado Resolución 4327 de 1997 - Sucursal Central de Envíos y Paquetes P.O. Box 12000 Bogotá D.C.

FECHA ADMISION: 05/06/2019 14:00		ORIGEN: BOGOTA		DESTINO: BOGOTA D.C.		REG DESTINO: BOGOTA		CITA ENTREGA:	
REMITENTE: UNIBILIARIA CONVIVIENDA		CENTRO DE COSTO:		UNIDADES: 1		CAUSAL: Desconocida No. 31		Para ME y RP: Tiempo de entrega en horas hábiles de lunes a viernes de lunes a viernes	
DIRECCION: CALLE 100 # 4-40 OFICINA 201		CUENTA: 01-623-0000467		PESO (gramos): 1000		Rehusado No. 44		PITENUTO DE ENTREGA	
CEDULA/TIENE: 830123546-9		COD POSTAL ORIGEN: 11022130		PESO VOL:		No Recibo No. 75		D M A H	
PARA: JUAN DIEGO HOYOS VALLEGAS ANA MARIA AGUIA FORERO		RECIBE LOS SABADOS, SI		PESO ACOBRAR (kg):		No Recibido No. 40		D M A H	
CEDULA/TIENE: 111061183		VALOR DECLARADO: 10000		VALOR SERV ME: 4100		Dr. Error No. 34		D M A H	
DOCUMENTO:		El remitente declara que la mercancía no es contrabando, ni de riesgo, ni de prohibido tránsito y su contenido es verídico.		FLETE VARIABLE: 0		Fecha de devolución al remitente: 05/06/2019		Observaciones en la entrega:	
				OTROS: 0		Firma (Ubicación de Entrega): 07/06/2019			
				TOTAL FLETE: 4100					
				CARTAPORTE: NO					

**CAJAS FUERTES ANCLA S.A.S.**  
 Tel: (571) 3 11 62 11  
 recepcion@cajasfuertesancla.com.co  
 Nit: 800.657.604-7

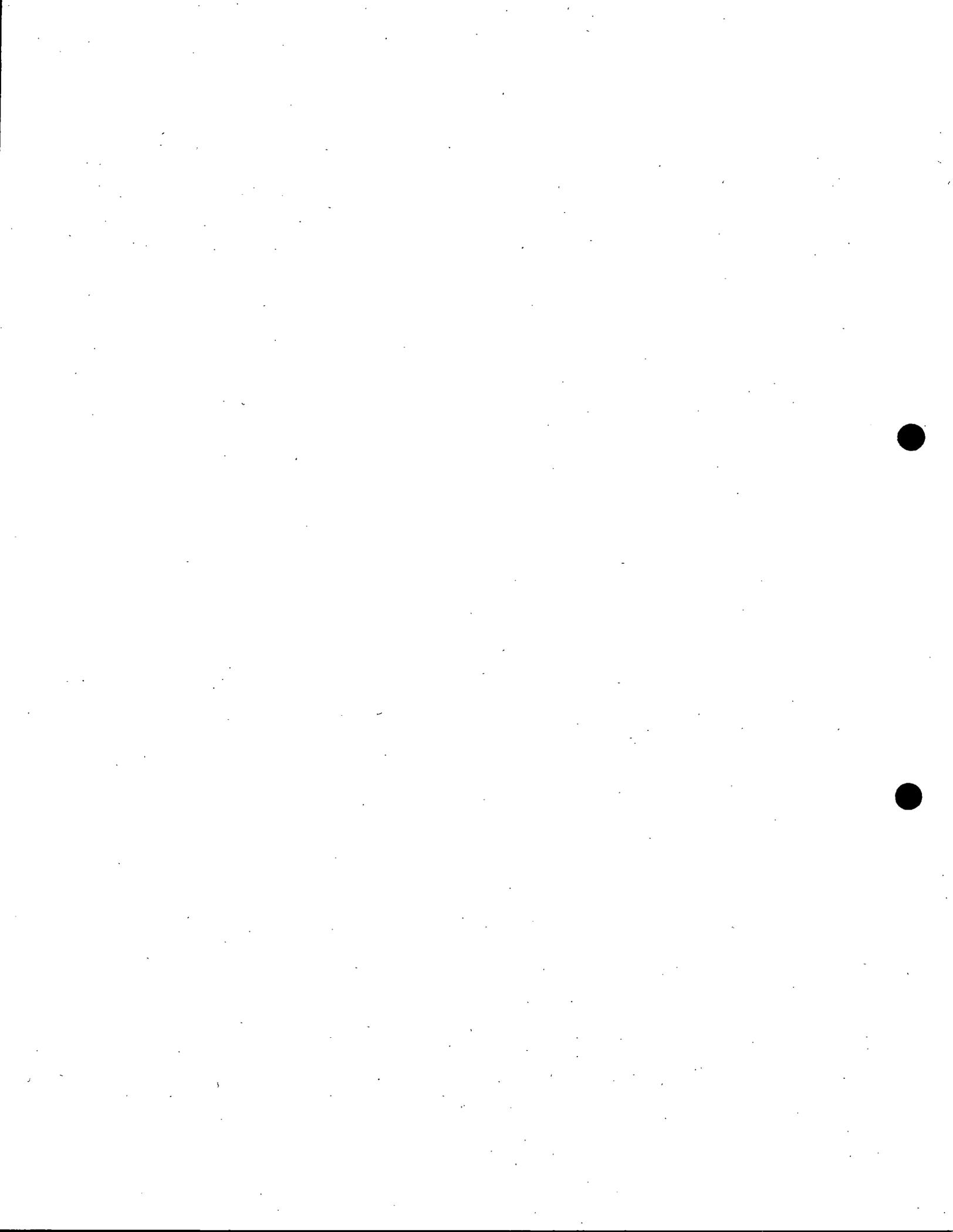
17 JUN 2019

ENVIAS S.A.S. es la empresa responsable en los casos de pérdida, que regula el servicio ofrecido entre las partes, cuyo contrato está suscrito mediante el presente por la aceptación de este documento. Para la prestación del PQR remítalo a nuestra página web o al PAX (1147)3693

Reservados los derechos (autorización), y por la información (información) de los datos de los servicios de envío que están sujetos a los términos y condiciones de servicio de ENVIAS S.A.S. Para la prestación del PQR remítalo al portal web con identificación CASE o a la línea telefónica 4730223

200.69.100.66/onlineimprhtml/Guia3.aspx?Guia=016000614435&Usuario=6111020

06/06/19





Asunto **URGENTE- ACLARACION PAGOS DE ARRIENDOS.**  
 De Contacto Inmobiliaria Convivienda S.A.S. <contacto@convivienda.co>  
 Destinatario <juandiegohoyos@cajasfuerterasncia.com.co>  
 Fecha 2019-04-30 05:34 PM

- 20190430 (2)(1).pdf (~886 KB)
- 20190430.pdf (~3,2 MB)

Cordial Saludo

Respetado Sr.

Por medio del presente adjunto envié carta de aclaración referente a los canones de arrendamiento.

Cordialmente

Inmobiliaria Convivienda SAS  
Departamento De Arriendos.

URGENTE URGENTE - Mensaje (HTML)

ARCHIVO MENSAJE

Ignorar Correo no deseado Eliminar Responder a todos Reenviar Más Reunión

Junk Correo electrónico Crear nuevo Al jefe Responder y eli...

Reglas Acciones Mover

Marcar como no leído Seguimiento Traducir

Etiquetas

 Jun 22/04/2019 09:01 a.m.  
 Contacto Inmobiliaria Convivienda S.A.S. <contacto@convivienda.co>  
 URGENTE URGENTE

Para  juandiegohoyos@cajasfuerterasncia.com.co  
 CC  gerenda@cajasfuerterasncia.com.co

Cordial Saludo

Respetados Sr.s.

Dé antemano les deseo un feliz inicio de semana, Doña Aura y Don Juan Diego sabemos que les fue entregado un cheque para consignar el día de hoy correspondiente a los canon pendiente por cancelar, quisiera pedirles el grandísimo favor que no vayan a consignar ese cheque ya que en la cuenta no hay suficiente dinero para suplir el monto y nos perjudic fondos insuficientes, en estos momentos nos encontramos en una reorganización y es por ello que no se le puede dar cumplimiento a dicho dinero les pedimos amablemente nos consignar el cheque y poderles cumplir con el pago estipulado.

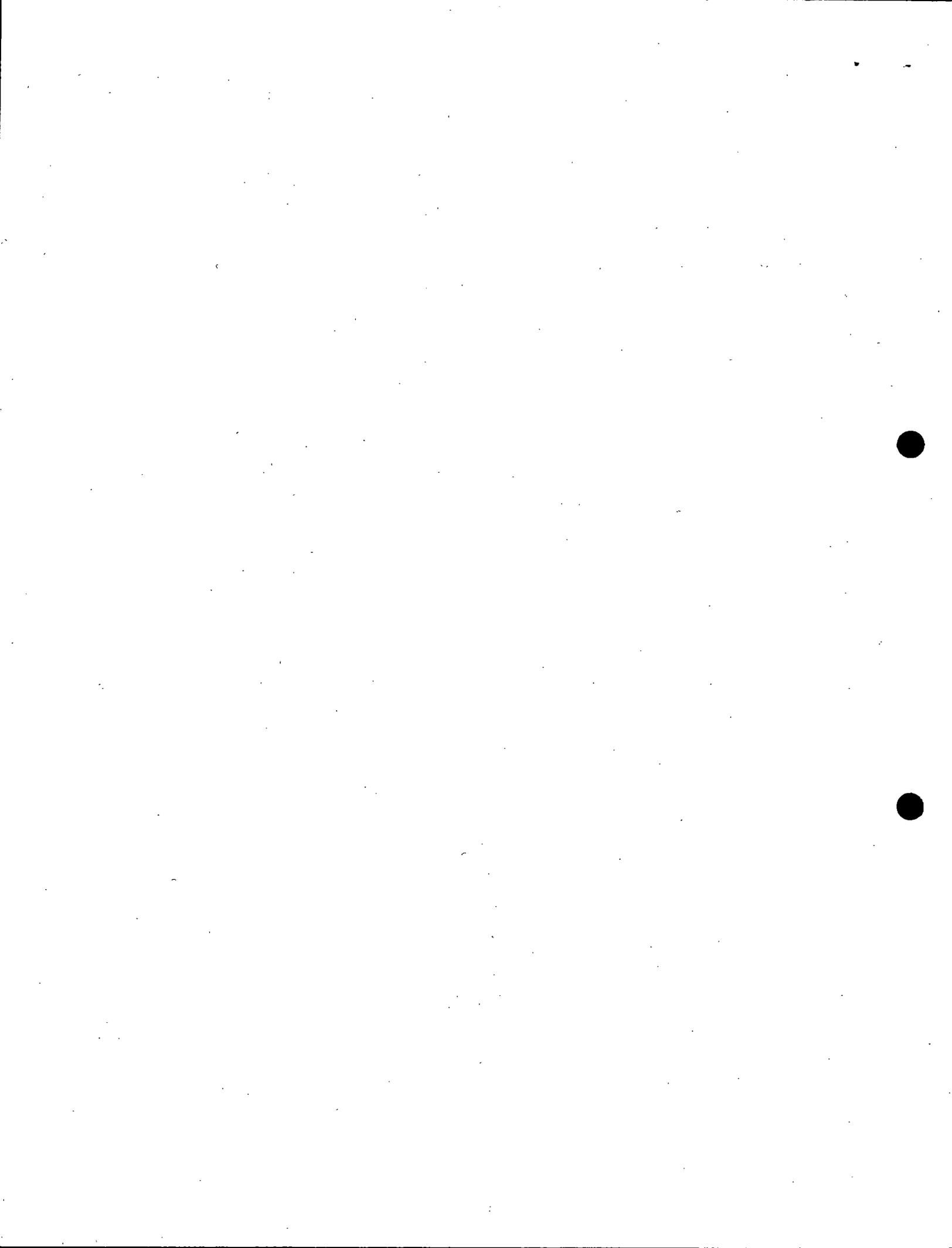
Una vez ofrecemos disculpas por todos y cada uno de los inconvenientes presentados;

Quedo atenta

Cordialmente

Paola Alvarez  
Inmobiliaria Convivienda SAS







**INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.**

Miembros de Asolonjas • Avaluadores de Asolonjas MA 2345  
Administración • Compras • Ventas • Avaluos

Bogotá D.C, 30 De Abril del 2019

Señor: *Prog.*  
**Juan Diego Hoyos Villegas.**  
Ciudad.

**REF: ACLARACION PAGO DE ARRIENDOS.**

Respetado señor,

Tal y como le fue notificado por mi secretaria el pasado sábado 27 de abril del año en curso por motivo de negocios me encuentro fuera de la ciudad, tenía programado el vuelo para el miércoles 01 de Mayo del 2019 pero me acaban de retrasar todo, retorno a Bogotá el 02 a las 4:30 Pm, de igual manera y con el fin de brindarle oportuna información referente al pago de los canones me permito hacer de su conocimiento lo siguiente:

- 1- El pasado 22 de abril del 2019 Paola Álvarez envió tanto a usted como a la señora Aura un Email solicitando no fueran a consignar los cheques ya que el monto que estaba en la cuenta no suplía dichos dineros y por el contrario solicito 15 días más de plazo. De lo aquí enunciado se anexa soporte.
- 2- Adicional a lo anterior el departamento jurídico de la compañía me solicito antes de tramitar cualquier pago se finiquitara el tema del acuerdo firmado el pasado 05 de octubre del 2018 en donde claramente se estipulo por parte de Doña AURA CAGUA Y Don JAIME HOYOS (QEPD), el pago a favor de la compañía INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S por valor de TREINTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 31.000.000) correspondiente a las comisiones dejadas de pagar de la bodega de las ferias, dinero que a la fecha no se ha solucionado. Se anexa acuerdo firmado para su correspondiente revisión.







# INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.

Miembros de Asolonjas • Avaluadores de Asolonjas MA 2345  
Administración • Compras • Ventas • Avaluos

De igual manera señor Juan Diego mi intención no es quedarle mal en ningún momento pero entenderá usted que ya se tenía un acuerdo firmado con Doña Aura y Don Jaime el cual tenemos que finiquitar, lo que propongo con el fin de dar solución es que a partir del mes de mayo del 2019 en adelante se le realicen los pagos los 12 de cada mes bien sea en efectivo entregado en la oficina de la inmobiliaria o consignado a la cuenta que usted autorice, repito mi deseo es cumplirle de manera oportuna, pero de los canones de arrendamientos anteriores a mayo del año en curso deberán ser primero solucionados de acuerdo a lo firmado entre las partes.

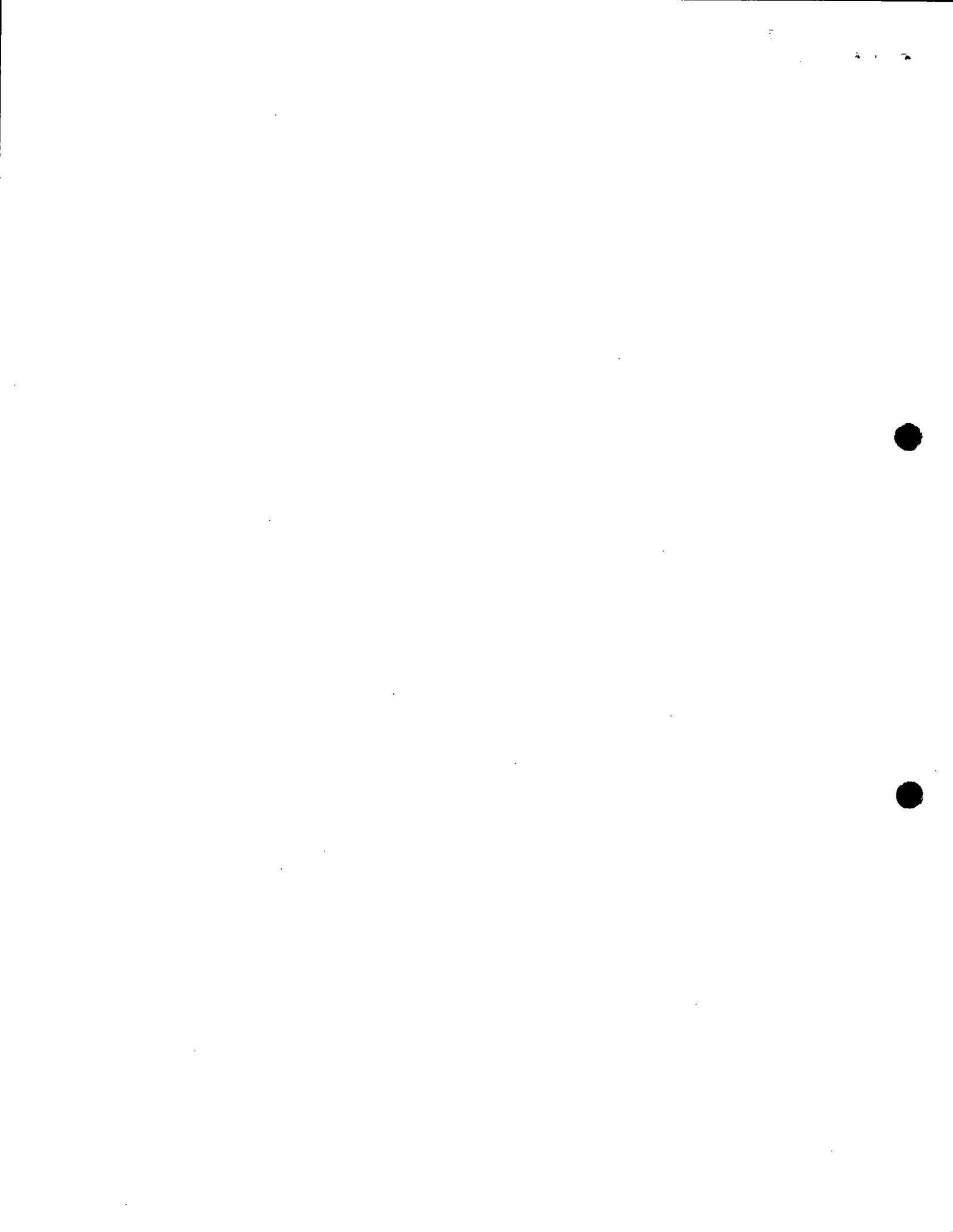
En dado caso de alguna duda o sugerencia agradecería reprogramara la cita con mi secretaria para que el departamento jurídico lo pueda atender, los teléfonos de la compañía son: (031) 2363717 – 2567771 – 2183277 – 3134612927 o al email [contacto@convivienda.co](mailto:contacto@convivienda.co) esto debido a que el departamento jurídico no se encuentra en la compañía todos los días.

No siendo más agradezco la atención y colaboración brindada.

Anexo: Email del 22-04-2019 y acuerdo del 05-10-2018.

Cordialmente

**Orlando Piñeros Londoño**  
Representante Legal  
Inmobiliaria Convivienda SAS



Señor  
JUEZ 47 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA  
E.S.D.

JUZG 47 CIVIL M. PAL  
52 Folios *fluo.*  
58296 11-MAR-'20 15:47

REF. DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MENOR CUANTIA No. 1019-1088 <sup>2019</sup>

DE: JUAN DIEGO HOYOS VILLEGAS Y AURA MARIA CAGUA FORERO  
CONTRA: INMOBILIARIA CONVIVIENDA SAS

ALICIA TRUJILLO ZAMBRANO, mujer, colombiana, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.019.155 de Bogotá y tarjeta profesional No. 184.210 del C.S. de la J, en mi calidad de apoderada de la demandada INMOBILIARIA CONVIVIEDA SAS, Nit. 830.123.546-9, sociedad domiciliada en Bogotá y legalmente representada por el señor ORLANDO PIÑEROS LONDOÑO, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá e identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.382.694 de Bogotá, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se allega, encontrándome dentro del término legal, me permito dar contestación a la demanda EJECUTIVA SINGULAR DE MENOR CUANTIA instaurada por JUAN DIEGO HOYOS VILLEGAS Y AURA MARIA CAGUA FORERO de la siguiente manera:

#### A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es cierto según se evidencia de los documentos allegados con sus respectivos endosos y levantamiento de sellos de la entidad bancaria.

AL SEGUNDO: Es cierto según se evidencia de los documentos allegados con sus respectivos endosos y levantamiento de sellos de la entidad bancaria.

AL TERCERO: Es cierto según se evidencia de los documentos allegados con sus respectivos endosos y levantamiento de sellos de la entidad bancaria.

AL CUARTO: Es cierto según se evidencia de los documentos allegados con sus respectivos endosos y levantamiento de sellos de la entidad bancaria.

AL QUINTO: No es cierto y aclaro. Los señores JOSE JAIME HOYOS BOTERO Y AURA MARIA CAGUA FORERO entregaron en administración inmobiliaria a la demandada INMOBILIARIA CONVIVENDA SAS, los inmuebles de su propiedad así:

- a) Casa de la Carrera 107 A No. 156-10 de Bogotá
- b) Casa de la Carrera 16 No. 156-30 de Bogotá

Calle 14 No. 12-50 Oficina 611 Bogotá

Móvil: 313-2168136

Correo Electrónico: Alicia.trujillozambrano@gmail.com



- c) Bodega de la Carrera 69 No. 73 A 32 de Bogotá
- d) Apartamento 519 del interior 5 Edificio Calle 127 A No. 53 A 68 de Bogotá
- e) Casa de la Carrera 107 A o. 156-10 de Bogotá

Debido a la gran amistad y confianza existente entre el señor JOSE JAIME HOYOS BOTERO (Propietario de Cajas Fuertes Ancla SAS) y el señor ORLANDO PIÑEROS LONODOÑO representante legal de Inmobiliaria Convivienda SAS, celebraron un contrato verbal de administración sobre algunos de los inmuebles, acuerdo que incluía el pago de la comisión por administración inmobiliaria de dichos inmuebles a favor de mi mandante Inmobiliaria Convivienda SAS.

Estas sumas de dinero de comisión por administración inmobiliaria debían ser descontadas de los cánones de arrendamiento mensuales que se recaudaran por la administración inmobiliaria pero ese recaudo nunca se materializó en razón a los errores contables que en la contabilidad de Inmobiliaria Convivienda SAS se venía generando por causas imputables al contador que para aquella época fungía en la Inmobiliaria.

Así las cosas y en vista de que las comisiones por administración inmobiliaria no fueron descontadas de los cánones de arrendamiento de los inmuebles administrados, mi mandante procedió a realizar los cobros correspondientes a los señores José Jaime Hoyos Botero y Aura María Cagua Forero.

En razón al grave y deteriorado estado de salud del señor José Jaime Hoyos Botero y a los diferentes inconvenientes que se venían generando entre JOSE JAIME HOYOS BOTERO, AURA MARIA CAGUA FORERO y mi mandante, por el no pago de las comisiones por administración inmobiliaria y a su vez por parte de mi mandante por el no pago de los cánones de arrendamiento acordados de los inmuebles administrados, los citados de común acuerdo, llamados a arreglar sus diferencias en forma amigable, procedieron el 5 de octubre de 2018 a firmar un contrato de transacción en la que se comprometían unos y otros a realizar los pagos por cánones de arrendamiento, servicios públicos y comisiones por administración inmobiliaria, acuerdos a los que llegaron con el fin de finiquitar los contratos de administración en cita.

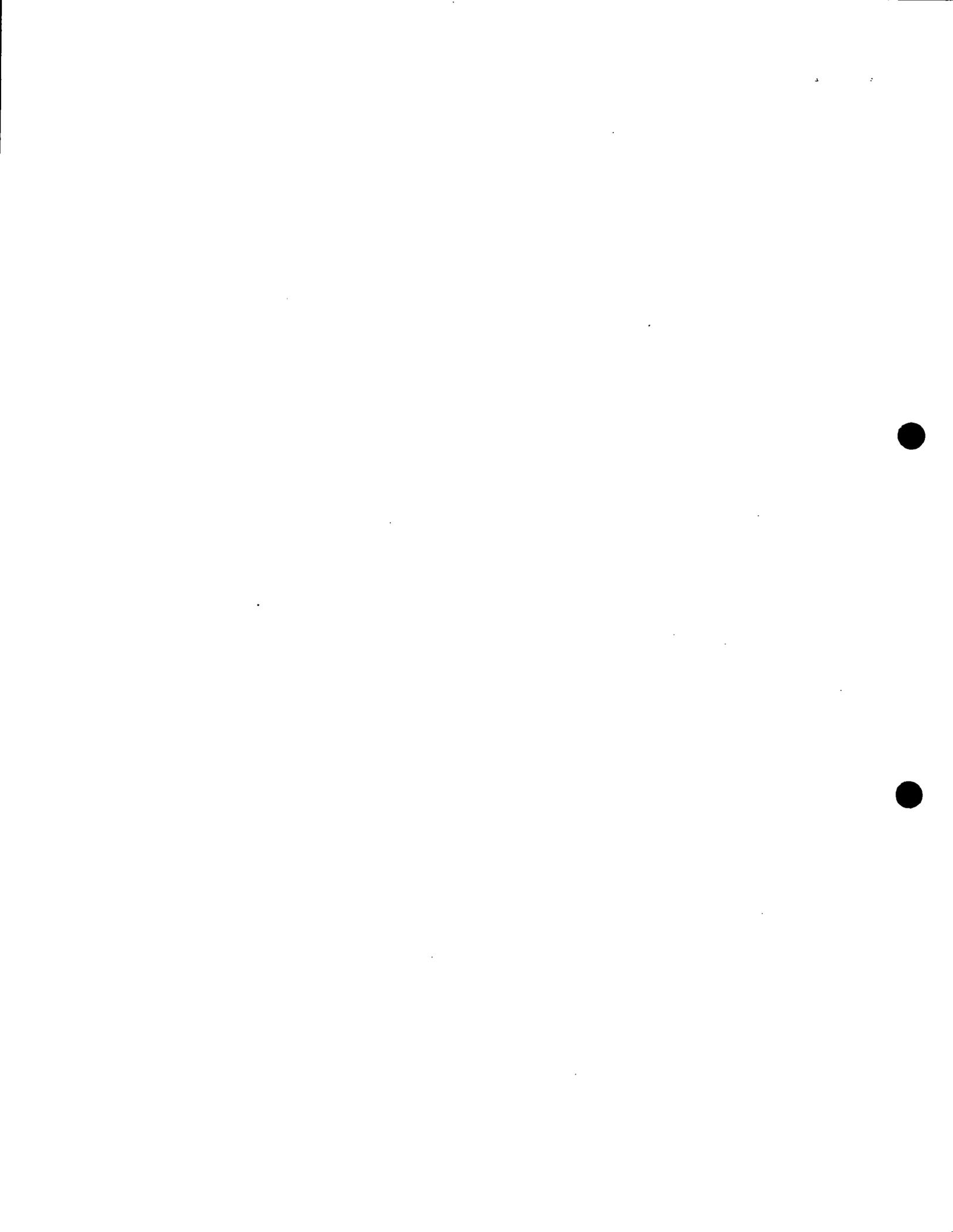
Lamentablemente, el señor JOSE JAIME HOYOS BOTERO falleció en el mes de noviembre de 2018 y los pagos acordados en el acuerdo transaccional por cuenta de mi mandante, fueron materializados mediante los referidos cheques, mismos que hoy son objeto de ejecución en favor de JUAN DIEGO HOYOS VILLEGAS (hijo del causante) y en favor de la señora AURA MARIA CAGUA FORERO (esposa del causante), todo ello con el fin de dar cumplimiento a lo pactado en el contrato de transacción suscrito el 5 de octubre de 2018.

Valga aclarar que lo consignado en el acuerdo de transacción por cuenta de JOSE JAIME HOYOS BOTERO quedó en letra muerta toda vez que prácticamente al mes de haberse firmado el acuerdo mencionado, el señor JOSE JAIME HOYOS BOTERO

Calle 14 No. 12-50 Oficina 611 Bogotá

Móvil: 313-2168136

Correo Electrónico: Alicia.trujillozambrano@gmail.com



falleció y por tanto, esos acuerdos no fueron cumplidos y en la fecha, no se conoce de trámite de sucesión alguna del señor JOSE JAIME HOYOS BOTERO que hayan abierto sus herederos o sus hijos, por lo que no hemos podido hacernos parte como acreedores de la sucesión en ese sentido o abrir la sucesión en razón a que desconocemos la notaria o registraduría donde fue registrada su defunción.

Los acuerdos a los que llegaron los esposos Hoyos-Cagua e Inmobiliaria Convivienda SAS según se desprende el contrato de transacción del 5 de octubre de 2018, fueron los siguientes:

Por cuenta de los propietarios de los inmuebles:

- a) Terminar los contratos de administración lo que se haría en forma efectiva el 1º de marzo de 2019, a lo que se dio cabal cumplimiento.
- b) Reconocer el señor José Jaime Hoyos la suma de \$31.000.000 a Convivienda por concepto de administración inmobiliaria, suma de dinero que sería cancelada al décimo día calendario siguiente a la fecha en que Convivienda diera cumplimiento a entera satisfacción a lo mencionado en la cláusula 2.2. del contrato de transacción, esto es:

- A entregar el 31 de octubre de 2018 el paz y salvo expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá lo concerniente a los servicios prestados al apartamento 519 a 30 de septiembre de 2018 a lo que se dio cabal cumplimiento ya que a los señores Hoyos y Cagua, les fue exhibida la Resolución administrativa No. SSPD20148140244195 de fecha 18 de diciembre de 2014 emanada de la Superintendencia de Servicios Públicos en la que consta que no se hacía necesario el pago de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado por cuenta de los arrendatarios o de los propietarios por daños en el servicio de alcantarillado, siendo responsable de dicha situación la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá quien a su costa, asumiría el daño en su totalidad. Sin embargo y muy a pesar de ello, la señora Cagua se acercó a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y suscribió acuerdo de pago con la entidad, acuerdo de los cuales desconocemos sus términos y condiciones.

- A entregar los inmuebles desocupados en perfecto estado de conservación con paz y salvos expedidos por empresas de servicios públicos y paz y salvos de administración de los inmuebles ya referidos a lo que se le dio cabal cumplimiento.

- Pagar dentro de los 10 primeros días de cada los cánones de arrendamiento pactados a los propietarios, descontando de esos valores el 10% de comisión hasta la entrega del respectivo inmueble.

- Hasta la fecha de terminación de los contratos de arrendamiento, debería mi cliente realizar toda actividad tendiente a conservar los inmuebles, librar de perturbaciones y otros a los señores José Jaime Hoyos y Señora

Calle 14 No. 12-50 Oficina 611 Bogotá

Móvil: 313-2168136

Correo Electrónico: Alicia.trujillozambrano@gmail.com



Cagua, conservar en buen estado los inmuebles, entre otras, lo que se cumplió a cabalidad.

- Pagar mi cliente a los señores José Jaime Hoyos y Señora Cagua a más tardar el 10 de octubre de 2018 la suma total de \$48.078.888 (ver cláusula 2.2.5. del contrato de transacción) correspondiente a cánones de arrendamiento pendientes de pago.
- Asumir todos los honorarios legales de los profesionales del derecho que les asistiera en cualquier de estos asuntos.

- c) Abstenerse de iniciar cualquier tipo de procedimiento o queja o reclamación de los asuntos que fueron transigidos que provinieran del contrato de transacción del 5 de octubre de 2018, cláusula que claramente en nada benefició a mi cliente toda vez que a la fecha de presentación de esta contestación, las sumas adeudadas a mi mandante no han podido ser cobradas pero en cambio, si benefició a los señores Hoyos (hijo) y Señora Cagua, porque encontraron la manera para que mi cliente girara los cheques que hoy son objeto de ejecución.
- d) Guardar confidencialidad de los asuntos transados.
- e) Asumir en su integridad todos los honorarios legales.

Adicionalmente, acordaron que los efectos de la transacción estipulados en la cláusula tercera del contrato del 5 de octubre de 2018 serían los siguientes:

- a) No causaran contraprestación, ni pagos ni indemnizaciones, ni ningún otro pago que fueran derivados del contrato de transacción y por su parte, renunciarían a cualquier pago o liquidación, multa o penalidad por los asuntos provenientes del contrato de transacción.
- b) Transigieron toda diferencia pasada, actual y cualquiera otra que pudiera surgir que estuviera relacionada con el contrato de transacción.
- c) Y las más importante de todas: las partes renunciaron a su derecho de iniciar cualquier pleito o reclamación judicial o extrajudicial o de cualquier otra naturaleza que fueran originados en hechos previos al contrato de transacción, aclarando desde ya, que los cheques que son hoy motivo de ejecución fueron originados por el contrato de transacción, que a pesar de haber cumplido en todo mi cliente, los hoy demandantes no cumplieron de la misma manera y al día de hoy, adeudan a mi cliente la suma de \$31.000.000, suma transada el 5 de octubre de 2018 como de comisión por administración inmobiliaria misma a la que se hiciera referencia en ésta contestación

Es necesario aclarar que esa suma de \$31.000.000 fue la acordada después de de que los señores José Jaime Hoyos y la Señora Cagua le adeudaran a mi mandante la suma total aproximada de \$68.000.000, por lo que se hicieron los cruces de cuentas mencionadas llegando a la suma total adeudada a mi cliente por los esposos Hoyos-Cagua de \$31.000.000.

Calle 14 No. 12-50 Oficina 611 Bogotá

Móvil: 313-2168136

Correo Electrónico: Alicia.trujillozambrano@gmail.com



Respecto de los paz y salvos consignado en la clausula 4ª del contrato de transacción se dijo que CONVIVIENDA renuncia irrevocablemente a realizar cualquier reclamo, demanda, procedimiento o pleito judicial o extrajudicial en contra de los esposos Hoyos-Cagua por los asuntos relacionados con la transacción, renuncia que solo sería efectiva a Convienda màs no a los esposos Hoyos-Cagua, quienes demandaron por via ejecutiva las sumas de dinero que mi cliente girò para pagar los arrendamientos y otros emolumentos mencionados en el contrato de transacción, sin que a la fecha, los esposos Hoyos - Cagua hayan cumplido con su obligación pecuniaria de pagar los \$31.000.000 a los que ya nos hemos referido reiteradamente.

Pues bien, como ya lo he manifestado, los cheques que han sido demandados son consecuencia de la transacción suscrita con los esposos Hoyos -Cagua, que claramente al fallecer el señor José Jaime Hoyos Botero, fueron girados a favor de los hoy demandantes, a sabiendas que en el contrato de transacción los demandante y mi mandante RENUNCIARON a la reclamación de emolumentos que fueran derivados de los hechos previos a la transacción, pues también se debe aclarar que mi cliente y los demandantes, jamás han tenido negocios diferentes a los de administración inmobiliaria que involucró los inmuebles arriba mencionados.

Al respecto, mi cliente dirigió una carta a los señores Juan Diego Hoyos Villegas y Aura Maria Cagua Forero el pasado 10 de mayo de 2019 en la que les aclaró el pago de los cánones de arrendamiento y se hicieron manifestaciones respecto del contrato de Transacción suscrito por los esposos Hoyos -Cagua y demás correspondencia cruzada que dan cuenta de todas estas situaciones , además de haber solicitado plazo adicional de 15 días para el cobro de los cheques en mención.

Así las cosas, de todo esto se desprende que las obligaciones contenidas en el contrato de transacción son ley para las partes pues dicha obligación de abstenerse de iniciar cualquier reclamación en contra de mi representada derivada de hechos previos a la transacción suscrita entre los señores Hoyos, Cagua e Inmobiliaria Convivienda también es obligación de los demandantes como quedó consignado en la clausula 2.1.2. del contrato de transacción.

Por ello, si mi cliente no puede cobrar de ninguna manera sus \$31.000.000 de pesos, los demandantes, de ninguna manera pueden cobrar los cheques que nacieron o fueron girados por mi mandante como consecuencia de la transacción suscrita entre José Jaime Hoyos Botero, Aura María Cagua e Inmobiliaria Convivienda SAS y que se allega para su análisis y posterior decisión.

Así las cosas, los cheques fueron girados posterior al fallecimiento de José Jaime Hoyos Botero en noviembre de 2018 a los hoy demandantes, señores Juan Diego Hoyos y Aura María Cagua con la única condición de que los 31 millones de pesos que se le adeudaban a mi mandante le fueran cancelados para realizar un cruce de cuentas, Sin

---

Calle 14 No. 12-50 Oficina 611 Bogotá

Móvil: 313-2168136

Correo Electrónico: Alicia.trujillozambrano@gmail.com



embargo el heredero hoy demandante del Señor Jose Jaime Hoyos Botero señor Juan Diego Hoyos y cónyuge sobreviviente Aura María Cagua, no honraron su palabra pues no pagaron los \$31.000.000 de pesos a mi mandante y sí en cambio, procedieron a cobrar los cheques que hoy son motivo de ejecución.

AL SEXTO: Aunque no es un hecho, debo manifestar que es cierto según se evidencia de los documentos allegados con sus respectivos endosos y levantamiento de sellos de la entidad bancaria.

### PRETENSIONES

A LA PRIMERA. Me opongo por carecer de todo sentido factico y jurídico toda vez que los cheques fueron girados como consecuencia de la transacción suscrita entre los esposos Hoyos-Cagua y mi representada Inmobiliaria Convivienda SAS, fuera de que mi cliente al día de hoy, no ha podido hacer efectivo el pago de sus \$31.000.000 por las renunciaciones recíprocas que en éste documento se hicieron en razón a que todos estos documentos nacieron como consecuencia de los hechos que originaron la transacción que se suscribió el 5 de octubre de 2018.

A LA SEGUNDA: Me opongo por carecer de todo sentido factico y jurídico toda vez que los cheques fueron girados como consecuencia de la transacción suscrita entre los esposos Hoyos-Cagua y mi representada Inmobiliaria Convivienda SAS, fuera de que mi cliente al día de hoy, no ha podido hacer efectivo el pago de sus \$31.000.000 por las renunciaciones recíprocas que en éste documento se hicieron en razón a que todos estos documentos nacieron como consecuencia de los hechos que originaron la transacción que se suscribió el 5 de octubre de 2018. Además no se puede cobrar sanción por algo que no se debe.

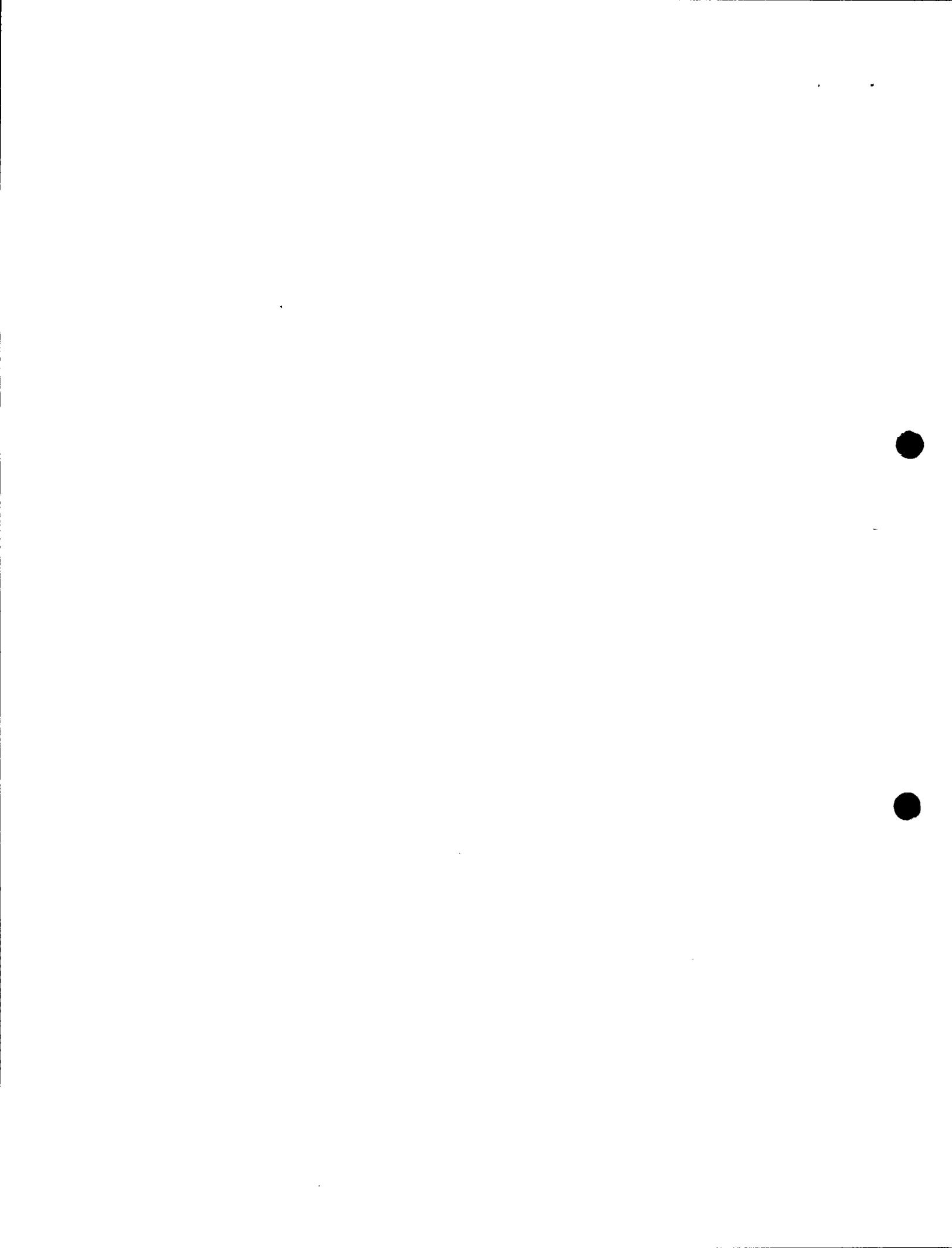
A LA TERCERA: Me opongo por carecer de todo sentido factico y jurídico toda vez que los cheques fueron girados como consecuencia de la transacción suscrita entre los esposos Hoyos-Cagua y mi representada Inmobiliaria Convivienda SAS, fuera de que mi cliente al día de hoy, no ha podido hacer efectivo el pago de sus \$31.000.000 por las renunciaciones recíprocas que en éste documento se hicieron en razón a que todos estos documentos nacieron como consecuencia de los hechos que originaron la transacción que se suscribió el 5 de octubre de 2018.

A LA CUARTA: Me opongo por carecer de todo sentido factico y jurídico toda vez que los cheques fueron girados como consecuencia de la transacción suscrita entre los esposos Hoyos-Cagua y mi representada Inmobiliaria Convivienda SAS, fuera de que mi cliente al día de hoy, no ha podido hacer efectivo el pago de sus \$31.000.000 por las renunciaciones recíprocas que en éste documento se hicieron en razón a que todos estos documentos nacieron como consecuencia de los hechos que originaron la transacción que se suscribió el 5 de octubre de 2018. Además no se puede cobrar sanción por algo que no se debe.

Calle 14 No. 12-50 Oficina 611 Bogotá

Móvil: 313-2168136

Correo Electrónico: Alicia.trujillozambrano@gmail.com



A LA QUINTA: Me opongo por carecer de todo sentido factico y jurídico toda vez que los cheques fueron girados como consecuencia de la transacción suscrita entre los esposos Hoyos-Cagua y mi representada Inmobiliaria Convivienda SAS, fuera de que mi cliente al día de hoy, no ha podido hacer efectivo el pago de sus \$31.000.000 por las renuncias reciprocas que en éste documento se hicieron en razón a que todos estos documentos nacieron como consecuencia de los hechos que originaron la transacción que se suscribió el 5 de octubre de 2018. Además no se puede cobrar intereses moratorios por algo que no se debe fuera de ser doble sanción, la solicitada por los demandantes en su líbello demandatorio.

A LA SEXTA: Me opongo por carecer de todo sentido fáctico y jurídico toda vez que mi mandante no puede ser responsable del pago de costas procesales si no fue él quien dio origen al presente proceso, sabiendo de las renuncias recíprocas que en ese sentido se hicieron los demandantes y mi mandante.

### EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

#### COMPENSACION

De acuerdo al Código Civil articulo 1714, 1715 y 1716, la compensación opera por ministerio de la Ley aún sin conocimiento de los deudores, en razón a que ambas obligaciones son sumas líquidas de dinero, son deudas líquidas y son deudas actualmente exigibles.

Para el caso que nos ocupa, mi mandante se hizo cargo de ciertas obligaciones pecuniarias consignadas en la clausula 2.2.5, pero a su vez, los esposos Hoyos-Cagua se hicieron responsables del pago de una suma líquida de dinero por la suma de \$31.000.000 que fueron transados mediante contrato de transacción de fecha 5 de octubre de 2018, obligaciones que debieron ser cubiertas una y otra en su integridad por quienes se comprometieron a ello, pero que al pasar de los días al no verse satisfecha ni la una ni la otra (valga recordar que el señor José Jaime Hoyos Botero falleció), deben ser éstas compensadas con el fin de extinguir la obligación principal y por tanto, cualquier obligación que sea derivada de la transacción.

Por ello, esta excepción debe prosperar

#### MALA FE DE LOS DEMANDANTES

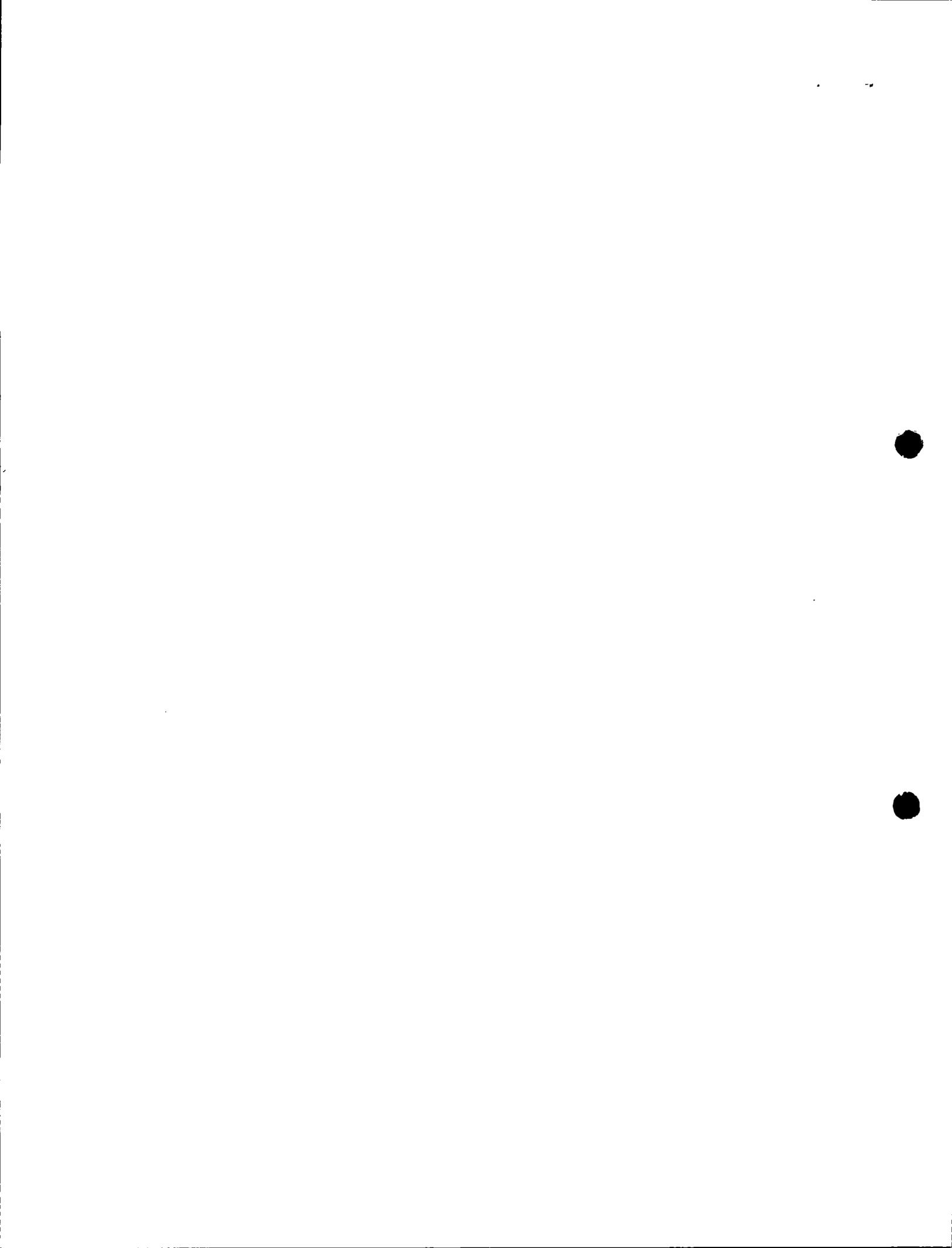
De acuerdo a las manifestaciones realizadas a lo largo de la presente contestación, mi mandante envió mediante correos electrónicos y correspondencia cruzada que se relaciona en el acápite de pruebas solicitudes de no hacer efectivos los cheques hasta

---

Calle 14 No. 12-50 Oficina 611 Bogotá

Móvil: 313-2168136

Correo Electrónico: Alicia.trujillozambrano@gmail.com



tanto no estuviera consignado el dinero total para cubrirlos, sin embargo, los demandantes procedieron a realizar las consignaciones de los cheques a pesar del lazo solicitado, comunicación que claramente se envió antes de que los cheques fueran consignados.

Las cartas y diferentes comunicaciones le fueron enviadas al señor Juan Diego Hoyos y Aura María Cagua, sin embargo hicieron caso omiso a dicha solicitud y presentaron el cheque el día que estaba para el pago, es decir el 24 de abril de 2019. Nótese que en el levantamiento de los sellos de cheques no consta reconsignación de los mismos a pesar de la solicitud respetuosa que hiciera mi representado a los demandantes.

Por ello, la mala fe no se deja esperar y se evidencia con el actuar desmedido y desconsiderado de los demandantes quienes no atendieron la solicitud de mi mandante y procedieron a consignar los cheques como se ha manifestado a lo largo de esta contestación.

De conformidad a lo anterior, esta excepción debe prosperar.

#### **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA.**

Así las cosas y en razón a los hechos narrados en la presente contestación, las únicas personas que podrían demandar (si es que la misma cláusula 2.1.2 y 3.3. del contrato de transacción lo permitiesen) las acciones tendientes a obtener el pago de los cánones de arrendamiento serían la señora AURA MARIA CAGUA y el señor JOSE JAIME HOYOS BOTERO que como ya se dijo, falleció en el mes de noviembre de 2019.

Pues obviamente se ha manifestado que los cheques fueron originados por un contrato de transacción que se suscribió con el fallecido JOSE JAIME HOYOS BOTERO, AURA MARIA CAGUA e INMOBILIARIA CONVIVIENDA SAS, el 5 de octubre de 2018 ya que los hechos previos que dieron origen a la transacción fueron precisamente, cánones de arrendamiento, comisiones inmobiliarias y otros emolumentos

De conformidad a lo anterior, esta excepción debe prosperar.

#### **SER LOS CHEQUES EJECUTADOS, PREVIAMENTE ORIGINADOS EN UN CONTRATO DE TRANSACCION SUSCRITO ENTRE LA DEMANDANTE AURA MARIA CAGUA, EL EXTINTO JOSE JAIME HOYOS BOTERO E INMOBILIARIA CONVIVIENDA SAS**

Así las cosas y en razón a los hechos narrados en la presente contestación, las únicas personas que podrían demandar (si es que la misma cláusula 2.1.2 y 3.3. del contrato de transacción lo permitiesen) las acciones tendientes a obtener el pago de los cánones de arrendamiento serían la señora AURA MARIA CAGUA y el señor JOSE JAIME HOYOS BOTERO que como ya se dijo, falleció en el mes de noviembre de 2019.

Calle 14 No. 12-50 Oficina 611 Bogotá

Móvil: 313-2168136

Correo Electrónico: Alicia.trujillozambrano@gmail.com



Pues obviamente se ha manifestado que los cheques fueron originados por un contrato de transacción que se suscribió con el fallecido JOSE JAIME HOYOS BOTERO, AURA MARIA CAGUA e INMOBILIARIA CONVIVIENDA SAS, el 5 de octubre de 2018 ya que los hechos previos que dieron origen a la transacción fueron precisamente, cánones de arrendamiento, comisiones inmobiliarias y otros emolumentos

De conformidad a lo anterior, esta excepción debe prosperar.

#### PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION

Tal y como se ha dicho la transacción de 5 de octubre de 2018 contiene obligaciones claras, expresas y exigibles que claramente comprometen al acreedor con su deudor y ello es, con todo lo concerniente a la deuda contraída por el señor José Jaime Hoyos Botero para con Inmobiliaria Convivienda SAS de pagar una suma equivalente a \$31.000.000 que a la fecha de contestación de esta demanda no se ha pagado por cuenta de los transantes. Es así como se propone que los \$31.000.000 que los esposos Hoyos-Cagua adeudan a mi mandante sean tomados como abono parcial o pago parcial de la obligación ejecutiva que hoy nos atañe.

Por ello, esta excepción debe prosperar

#### PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION

Tal y como se ha dicho la transacción de 5 de octubre de 2018 contiene obligaciones claras, expresas y exigibles que claramente comprometen al acreedor con su deudor y ello es, con todo lo concerniente a la deuda contraída por el señor José Jaime Hoyos Botero para con Inmobiliaria Convivienda SAS de pagar una suma equivalente a \$31.000.000 que a la fecha de contestación de esta demanda no se ha pagado por cuenta de los transantes. Es así como se propone que los \$31.000.000 que los esposos Hoyos-Cagua adeudan a mi mandante sean tomados como abono parcial o pago parcial de la obligación ejecutiva que hoy nos atañe.

Por ello, esta excepción debe prosperar

RENUNCIA RECIPROCA EN CONTRATO DE TRANSACCION SUSCRITA EL 5 DE OCTUBRE DE 2018 A INICIAR LAS PARTES VINCULANTES AL CONTRATO DE TRANSACCION. CUALQUIER ACCION TENDIENTE A OBTENER EL PAGO DE SUMAS DE DINERO Y OTROS EMOLUMENTOS QUE HUBIEREN SIDO ORIGINADOS POR HECHOS PREVIOS O FUTUROS AL CONTRATO DE TRANSACCION.

Como se ha manifestado a lo largo de éste escrito, la acción ejecutiva instaurada por los demandantes deriva de la transacción suscrita por los esposos Hoyos-Cagua y mi

Calle 14 No. 12-50 Oficina 611 Bogotá

Móvil: 313-2168136

Correo Electrónico: Alicia.trujillozambrano@gmail.com



mandante Inmobiliaria Convivienda y obviamente de los hechos previos que conllevaron al acuerdo transaccional suficientemente mencionado en este escrito.

Es por ello, que la renuncia recíproca de los transantes de iniciar cualquier acción tendiente a obtener el pago de obligaciones que fueran la consecuencia tanto de hechos previos a la transacción como de la transacción misma, debe prosperar como excepción en ese sentido, pues no existe motivo alguno que beneficie a ninguna de las partes y así deberá declararse.

Por ello esta excepción debe prosperar.

### PRESCRIPCION

Las obligaciones contenidas en los títulos ejecutivos objeto de ejecución se encuentra prescritas toda vez que los títulos valores fueron girados para su pago el 22 de abril de 2019 y el mandamiento de pago solo hasta el 23 de octubre de 2019 lo que supera el tiempo entre la presentación del título ante el banco que debió pagarlo y el auto de mandamiento de pago.

### CADUCIDAD DE LA ACCION.

La caducidad de la acción opera cuando las obligaciones contenidas en los títulos ejecutivos objeto de ejecución se encuentra prescritas toda vez que los títulos valores fueron girados para su pago el 22 de abril de 2019 y el mandamiento de pago solo hasta el 23 de octubre de 2019 lo que supera el tiempo entre la presentación del título ante el banco que debió pagarlo y el auto de mandamiento de pago.

### PRUEBAS

#### Documentales

- 1.- Copia del Contrato de Transacción del 5 de octubre de 2018, suscrito por mi mandante y los esposos Hoyos – Cagua.
- 2.- Carta o correo electrónico de fecha 10 de mayo de 2019 suscrita por mi mandante, enviada a los señores Hoyos y Cagua sobre los compromisos adquiridos en el contrato de transacción.
- 3.- Copia de la Resolución administrativa No. SSPD20148140244195 de fecha 18 de diciembre de 2014 emanada de la Superintendencia de Servicios Públicos en la que consta que no se hacía necesario el pago de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado por cuenta de los arrendatarios o de los propietarios por daños en el servicio de alcantarillado, siendo responsable de dicha situación

Calle 14 No. 12-50 Oficina 611 Bogotá

Móvil: 313-2168136

Correo Electrónico: Alicia.trujillozambano@gmail.com



la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá quien a su costa, asumiría el daño en su totalidad.

4.- Correo electrónico del 22 de abril de 2019 en el que se les solicita a los demandantes no consignar los cheques por no contar la Inmobiliaria con los recursos suficientes para el pago de la obligación, solicitándoles 15 días más de plazo para ello.

5.- Carta de fecha 20 de noviembre de 2018 dando respuesta a solicitud de fecha 13 de noviembre de 2018 dirigida a AURA MARIA CAGUA.

6.- Carta emitida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá dirigida a Inmobiliaria Convivienda SAS de fecha 7 de mayo de 2015 en la que se indica que darán cumplimiento a la Resolución administrativa y procederán a descontar de las facturas de Alcantarillado y acueducto las sumas de dinero correspondientes al daño de acueducto causado en el inmueble de propiedad de los esposos Hoyos-Cagua.

7.- Carta de fecha 11 de abril de 2015 de cobro persuasivo emitida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá dirigida a Inmobiliaria Convivienda SAS en la que indica que el inmueble de los esposos Hoyos-Cagua se encuentra en mora de pagar servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

8.- Carta del 30 de abril de 2019 dirigida a Juan Diego Hoyos Villegas en la que se le aclara el pago de los arriendos adeudados.

9.- Carta del 9 de mayo de 2019 dirigida a Juan Diego Hoyos Villegas en la que se aclara nuevamente el pago de cánones de arrendamiento

#### Reconocimiento de documentos

Se sirva fijar fecha y hora para que la señora AURA MARIA CAGUA FORERO reconozca el documento de transacción que se adjunta en copia y nos indique si la firma allí plasmada corresponde a su firma autógrafa o a la que ella utiliza para todos sus actos y contratos. Al igual para que nos indique si es la firma de José Jaime hoyos Botero la que se encuentra allí plasmada y correspondía a la firma autógrafa o a la utilizada por don José Jaime hoyos en todos sus actos y contratos y si el acuerdo de transacción fue el que suscribió con Inmobiliaria Convivienda SAS.

Calle 14 No. 12-50 Oficina 611 Bogotá

Móvil: 313-2168136

Correo Electrónico: Alicia.trujillozambrano@gmail.com



Testimonial

Se fije fecha y hora para que se cite a rendir testimonio a la señora ANA JULIETH VELASQUEZ ARCILA, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 1.030.600.081 quien podrá ser localizada en la Calle 40 Sur No 77 A 38 Bogotá de la ciudad de Bogotá teléfono: 310-5896540 y correo electrónico [ivelasquezarcila@gmail.com](mailto:ivelasquezarcila@gmail.com)

Este testimonio es pertinente, conducente y útil porque fue la persona que trabajó de planta con el señor Orlando Piñeros Londoño en calidad de abogada y atendía todos los asuntos legales de Inmobiliaria Convivienda SAS y conoció las situaciones de hecho que se suscitaron con ocasión de la firma de la transacción del 18 de octubre de 2018 con los esposos Hoyos-Cagua que involucró el pago de dineros que se debían pagar entre sí los esposos Hoyos-Cagua e Inmobiliaria Convivienda SAS. Adicionalmente, conoció las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se suscribió el acuerdo transaccional entre los esposos Hoyos-Cagua y mi mandante, porque motivos se giraron los cheques, si se cumplió lo pactado por parte de mi cliente en el acuerdo transaccional y si los demandantes o al menos los esposos Hoyos-Cagua cumplieron o no con lo pactado en el acuerdo transaccional, porque se llegaron a esos acuerdos y en qué condiciones se giraron los cheques que hoy son motivo de cobro ejecutivo entre otros.

Interrogatorio de parte.

Solicito que se fije fecha y hora con el fin de interrogar a **JUAN DIEGO HOYOS VILLEGAS** sobre los hechos y pretensiones de la demanda y la presente contestación. Asuntos que tienen que ver con el giro de los cheques, la firma del documento de transacción, porque se giraron los cheques y si estos fueron la consecuencia de la firma del acuerdo de transacción o el motivo por el cual el cheque que fuera por él demandado llegó a sus manos y si estaba soportando algún tipo de obligación.

Solicito que se fije fecha y hora con el fin de interrogar a **AURA MARIA CAGUA FORERO** sobre los hechos y pretensiones de la demanda y la presente contestación. Asuntos que tienen que ver con el giro de los cheques, la firma del documento de transacción, porque se giraron los cheques y si estos fueron la consecuencia de la firma del acuerdo de transacción.

**ANEXOS.**

1. Poder con el que actuó.

Calle 14 No. 12-50 Oficina 611 Bogotá

Móvil: 313-2168136

Correo Electrónico: [Alicia.trujillozambano@gmail.com](mailto:Alicia.trujillozambano@gmail.com)



2.- Certificado de existencia y representación legal de Inmobiliaria Convivienda SAS expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

3.- Los mencionados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES.-

A los Demandantes como se indicó en la demanda

A la demandada, en la calle 100 No. 14-63 Oficina 201 Edificio ABG en Bogotá, teléfono: 2363717-2567771, 2183277, correo electrónico: [contacto@convivienda.co](mailto:contacto@convivienda.co).

A la suscrita apoderada en la Calle 14 No. 12-50 oficina 611 de Bogotá, teléfono móvil: 313-2168136, correo electrónico: [alistrujillo57@hotmail.com](mailto:alistrujillo57@hotmail.com) o en la secretaria de su Despacho.

Atentamente,



ALICIA TRUJILLO ZAMBRANO  
CC No. 52.019.155 de Bogotá  
T.P. No. 184.210 del C.S. de la J.

---

Calle 14 No. 12-50 Oficina 611 Bogotá

Móvil: 313-2168136

Correo Electrónico: [Alicia.trujillozambrano@gmail.com](mailto:Alicia.trujillozambrano@gmail.com)

