

Bogotá, D.C. marzo 4 del 2022

Señor

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Nariño – Cundinamarca

REF: RADICACION NO. 254834089001-2021-00112-00 C-21-00112-00

PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTIA

DEMANDANTE: INVERSIONES NAMI SAS

DEMANDADO: CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1

DAVID DIAZ OSPINA, ciudadano mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C; identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de apoderado del **CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1**, conforme al poder a mi otorgado por su representante legal Sra. AYLEN PATRICIA YAÑEZ CALDERON, de análoga forma mujer mayor de edad e identificada con CC: No. 20.756.011 de Nariño -Cundinamarca, domiciliada en esa vecindad, y en su calidad de Representante Legal del citado Condominio, según Resolución No. 901444897 – 3 , expedida por el Sr. Alcalde de esa Jurisdicción (**Anexo 1**); en uso de ese poder y encontrándome dentro del término legal procedo a dar respuesta al Ejecutivo Singular de Menor Cuantía de INVERSIONES NAMI y su Representante Legal Martha Isabel Palma Becerra ,conforme a los siguientes:

HECHOS

1. Es totalmente falso, pues INVERSIONES NAMI S.A.S. inició sus labores como administradora del CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1, el día 5 del mes de enero del 2016 hasta el 31 de diciembre del 2020, para lo cual me permito aportar los siguientes documentos:

- a) El 26 de enero del 2016, Inversiones Nami y su Representante Legal Sra. Martha Isabel Palma Becerra, registró en la Notaría 26 del círculo de Bogotá D.C. reglamento del CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1, documento que fue elaborado en su totalidad por ella sin participación de propietarios, a quienes se les impuso **(Anexo2)** estoy aportando la hoja de la escritura del 5 de enero del 2016.
- b) En el 2016 ya había vendido sus primeros lotes a la Sra. Rosalba Pinto y otra según escritura No. 2601 del 17 de agosto del 2016 y No. 1082 del 10 de abril del 2017 **(Anexo 3)**.

Cuando inversiones Nami, según la demanda no administraba el Condominio, aparece cobrando servicios públicos, según la factura No. 30 expedida por esa Compañía **(Anexo 4)**.

- c) En el año 2017, ya se habían vendido, un total de 14 lotes según certificación de la Sra. Administradora del CONDOMIO PALMA REAL ETAPA 1.
- d) Cuando supuestamente, según los hechos de la demanda inicia la administración Inversiones Nami y su Representante Legal Sra. Martha Palma del Condominio en el Año 2018, ya se presentaba una cartera morosa por un valor de (\$35.525.000) TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS.

A renglón seguido se relaciona una lista de 45 personas que adeudan dicha suma, cada uno con distintos valores.

Llama la atención a la defensa que por ninguna parte se hablan de presupuestos así fueran provisionales de los años 2016-2017-2018-2019 Y 2020 ¿será que existieron o no existían? Para esta defensa es importante saber este hecho, pues podríamos deducir que se recibió y en que se invirtieron esas sumas, nótese aquí que Inversiones Nami y su Representante Legal Sra. Martha Palma B. nunca lo dieron a conocer, pues la Ley dice que el propietario (Inversiones Nami) tiene

facultades de ejecución , conservación, representación, recaudo y presentar un balance de cuentas del ejercicio para tal evento debe elaborar un **presupuesto** (el subrayado es mío) art. 51 Ley 675 numerales 1-4-8. Cuando se habla de un presupuesto estamos haciendo referencia al cálculo de gastos e ingresos previstos para un determinado tiempo, valga decir el recaudo por expensas de todos y cada uno de los propietarios del CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1, incluido su propietario inicial, como lo dispone el propio reglamento de Propiedad Horizontal en su capítulo XV (transitorio) art. 59 (**Anexo 5**) pág. 92 del citado reglamento y el art. 29 de la Ley 675 del 2001.

Es precisamente en ese artículo 59 que dice en qué momento Inversiones Nami y su Representante Legal, se autonombran como administradores provisionales; con lo cual estoy desvirtuando el hecho No. uno (1) de la demanda, ya que siempre fueron administradores provisionales del CONDOMINIO.

e) A los compradores se les decía que comenzarían a pagar la Administración cuando Inversiones Nami S.A.S. hiciera entrega del CONDOMINIO, hecho que pueden testificar varios propietarios que fueron engañados como son:

- ROSALBA PINTO AREVALO C.C. No. 41.691.346
- ALEXANDRA CHACON PIMIENTO C.C. No. 51.983261
- LUIS ALBERTO CAMACHO C.C. No. 937485.
- AYLEN PATRICIA YAÑEZ C.C. No. 20.756.011
(vendedora)

Manifiesto que fueron engañados porque en el año 2018, les comenzaron a llegar a algunas cuentas de cobro de INVERSIONES NAMI.

Igualmente me permito aportar fotocopia de la portada de la escritura No. 302 del 11 de febrero del 2021, donde la propietaria inicial manifiesta que los servicios públicos de agua y luz son a cargo de la inversora, hasta que se enaje el bien (**Anexo 6**).

2. En el hecho segundo de la demanda dice: “cuando la Sociedad INVERSIONES NAMI S.A.S. inició con la Administración del Condominio (hecho ya desvirtuado), existía una cartera por recuperar, por valor de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$35.000.000).

Hecho absolutamente falso, por las siguientes razones:

- a) Cuando se habla que “**EXISTIA UNA CARTERA**”, quiere decir que ya estaba cuantificada antes del 2018 o por lo menos a comienzos de ese mismo año, como se cita en la misma demanda presentada.
- b) Lo anterior Es imposible por cuanto al finalizar el Año 2017, solo había 14 **COPROPIETARIOS** y matemáticamente este número de personas (14) a \$80.000 MCTE; no alcanzaban a deber esa cuantiosa suma, máxime que escrituraron después del mes de agosto de ese mismo año 2016 (3 y 11) propietarios en el 2017 en diferentes meses.
- c) En cuanto a la relación de una lista de posibles deudores a INVERSIONES NAMI SAS. estos hacen parte de personas que adquirieron sus lotes en los años 2018-2019 y 2020 en diferentes meses, (**Anexo 7**), según lista de escrituración expedida por la Administración.

Con lo anterior queda totalmente desvirtuado la existencia de una deuda de Copropietarios antes del 2018, como lo dice el numeral segundo de los hechos de la demanda presentada.

- d) Respecto a los demás posibles deudores de INVERSIONES NAMI S.A.S. en cabeza de su Representante Legal Sra. Martha Isabel Palma B. en muchas ocasiones ella misma y otra su hija Señorita Stephanie Cortes Palma , han firmado escrituras en la Notaria 39 del Círculo de Bogotá D.C. , han incluido un parágrafo ADMINISTRACION: “ el vendedor manifiesta que a pesar de estar sometida al Régimen de Propiedad

Horizontal no tiene servicio de Administración por ser un servicio nuevo, por tanto nunca se han cobrado expensas comunes” (el subrayado es mío)

Queda perfectamente claro que la Representante Legal de INVERSIONES NAMI Sra. MARTHA I. PALMA BECERRA hace aseveraciones ante una autoridad de la República como el Notario 39 del Círculo de Bogotá D.C., en la cual está exonerando a los COPROPIETARIOS DE PALMA REAL ETAPA 1 del pago de expensas comunes, **(Anexos -8-9-10-11-12 y 13)** carátulas de las escrituras y su párrafo correspondiente.

- Escritura No. 159 del 24 de enero del 2019
- Escritura No. 1082 del 10 de abril del 2017
- Escritura No. 1327 del 3 de mayo del 2018
- Escritura No. 1743 del 8 de septiembre del 2020
- Escritura No. 302 del 11 de febrero del 2021

Estoy anexando 5 fotocopias de la portada de escrituras de los años 2017- 2018- 2019- 2020- 2021, sin embargo, podría anexar perfectamente 70 o más escrituras, donde consta lo mismo.

Lo anterior, es aún más grave, pues, aunque en la demanda se reconoce un NIT 901444897-3 Y citan como Representante Legal a la Sra. AYLEN PATRICIA YAÑEZ CALDERON, del “CONDominio PALMA REAL ETAPA 1, se sigue consignando la siguiente presunta falsedad. **“El vendedor manifiesta que, a pesar de estar sometida al régimen de Propiedad Horizontal, no tiene servicio de administración por ser un proyecto nuevo por lo tanto nunca se han cobrado expensas comunes” (negrilla fuera de texto), escritura No. 547 del 4 de marzo del 2021 (Anexo 14).**

Para la defensa es muy difícil comprender cómo se reconoce Personería Jurídica al CONDOMINIO, como es el caso que nos ocupa y por otro se desconocen el pago de expensas, ¿cómo se sostiene el

CONDominio, para el pago de celaduría, administrador, Revisor Fiscal, Contadora, servicios públicos de agua y luz, ¿mantenimiento de piscina y jacuzzi etc.?; los cuales están siendo cancelados por esta administración, con bastante precariedad, por cuanto su único ingreso son las expensas comunes.

Grandes contradicciones por parte de la Representante Legal de INVERSIONES NAMI, incluso como es sabido por la mayoría de Los copropietarios, la propietaria inicial (INVERSIONES NAMI) ha demandado a la Sra. Administradora AYLEN PATRICIA YAÑEZ C. en ese mismo Juzgado.

3. En el proceso de entrega del CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1, se debía haber citado a Asamblea General conforme al art. 24 del régimen de Propiedad Horizontal Ley 675 del 2001, hecho que no se realizó; sin embargo, se citó a una Asamblea General el 31 de octubre del 2020 en las instalaciones del CONDOMINIO presidida por la Sra. DORA GALVIS VARGAS. y como secretaria DORA ISLA OSPINA . **(Anexo 14-a)** página 44 del acta de la asamblea de octubre 31 del 2020.

En la temática de esa reunión se declaró desierto en el punto de los Estados Financieros, por no existir documentación al respecto, y la presidenta de esa asamblea así lo asevera “no hay aprobación”; y el abogado de inversiones Nami doctor Bayona, manifiesta que no fueron aprobados los estados financieros y hace una breve exposición al tema; páginas 28 -29 asamblea general del 31 de octubre. **(Anexo 15)**. Solo se aceptó un informe verbal muy precario del Sr. JASSON FAJARDO, administrador provisional.

¿Cómo es posible cobrar alguna suma de dinero cuando su máximo órgano la Asamblea General no aprobó los Estados Financieros?, Muy sencillo no se podía cobrar por falta de presentación y aprobación, ¿entonces de dónde sale la deuda?

4. Lo que se aprobó en esa Asamblea de Copropietarios es que INVERSIONES NAMI administraría de forma provisional hasta el 31 de diciembre de ese mismo año, hecho que lo afirma el Sr. Fajardo administrador PROVISIONAL (**Anexo 16**), página 33 del acta de Asamblea General y se programaría una nueva asamblea a comienzos del año 2021. El 12 de diciembre del 2020 del correo de la Sra. Contadora DIANA CAROLINA ACOSTA MESA (dcarolina52@hotmail.com), se envió un correo a Stephania Cortes Palma, accionista y propietaria de INVERSIONES NAMI donde se le solicita una serie de Estados Financieros, los cuales nunca llegaron. 4 pdf-5 DIANA CAROLINA ACOSTA (**Anexo 17**).
5. El día 13 de febrero del 2021 se inicia la Asamblea General en el mismo CONDOMINIO, la cual presidió la Srta. Stephania Cortes Palma como propietaria de lotes y acciones de INVERSIONES NAMI, según consta en el acta de ese día, (**anexo 18**) pág. 12 y 52 del acta firmada por su presidenta y su secretaria.

Nuevamente llama poderosamente la atención a esta defensa que antes de la asamblea general de Copropietarios, el propietario inicial estaba demandando al CONDOMINIO por una deuda inexistente, el 9 de febrero de ese año (2021).

6. En esa asamblea del 13 de febrero del 2021, nuevamente INVERSIONES NAMI y su Representante Legal Martha Palma B. tampoco hizo llegar los Estados Financieros; anexo certificaciones de:
 - a) Certificación escrita del día 4 de marzo del año 2022, Expedida por la Contadora del CONDOMINIO Sra. DIANA CAROLINA ACOSTA, donde certifica que El CONDOMINIO PALMA REAL Etapa 1, nació a la vida jurídica el 1 de enero del 2021. (**Anexo 19**).

b) Igualmente, se anexa certificado de la Tesorera Sra. Mónica Rodríguez, un texto en el mismo sentido (**Anexo 20**).

7. Es claro para esta defensa que INVERSIONES NAMI y su Representante Legal Sra. Martha Isabel Palma B. nunca realizó acciones encaminadas a perseguir las sumas posiblemente adeudadas por parte de los Copropietarios, pues se desconoce toda evidencia a este respecto. siendo esa su obligación como administrador provisional, art.51 numeral 8 Ley 675 del 2001.
8. El hecho séptimo de la demanda es cierto, pues la Sra. AYLEN PATRICIA YAÑEZ C. no estaba facultada ni obligada a reconocer, ni pagar una deuda que la incipiente administración desconocía por 3 razones: 1) No la había reconocido la Asamblea General del 13 de febrero del 2021. 2) La administración de NAMI, no allego los Estados Financieros del 2020. 3) abandonó la administración el 31 de diciembre del 2020 sin hacer un acta en ese sentido.

Es más, la factura de venta F.V. 4-2 de fecha 7 de abril del 2021 se protestó y rechazo ante la DIAN según consta, en la solicitud No. 45509007384020 y se radicó bajo el número 202182140100047888 del 15 de abril del 2021 y de su respectivo rechazo se informó a INVERSIONES NAMI (**Anexo 21**).

9. Otro hecho que no entiende el suscrito, es de como es posible que INVERSIONES NAMI SAS, se esté demandando a sí misma; pues está demandando al CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1, donde ella es propietaria de 49 lotes y 3 locales comerciales.
10. Un hecho desconcertante, que posiblemente raya en los aspectos punibles del Código Penal (Art. 235) que dispone que se incurre en usura quien reciba o cobre por venta de bienes o servicios un interés superior a lo establecido por la Ley, con el propósito de obtener un beneficio económico indebido; como es el caso que nos ocupa, pues a los Copropietarios se les cobró un interés del 8%

mensual a quienes incumplieran en sus pagos; llevándose por delante Art. 30 de la Ley 675 del 2001, y al Reglamento del CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1, capítulo XIV Art. 57 página 91 – 92. (**Anexo 22**).

Igualmente, estoy anexando 3 recibos de cobro donde INVERSIONES NAMI SAS, cobra el 8% de interés. (**Anexo 23-24-25**).

11. INVERSIONES NAMI **SAS**, nunca abrió una cuenta separada (o sea una subcuenta donde se especificará que era para el CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1), como era su obligación; parece que se presentó una confusión o mezcla de diversas actividades económicas de INVERSIONES NAMI y el CONDOMINIO.

Por lo tanto, la supuesta deuda no es clara, no es expresa, pues no se aprobó en la Asamblea General los Estados Financieros y por ende no es exigible.

12. Dentro de la actividad económica de INVERSIONES NAMI SAS, según consta en su RUT de Cámara de Comercio, no aparece la actividad 8110, o sea administración de Propiedades Horizontales.
13. Si llegase a existir una deuda a INVERSIONES NAMI SAS, esta debe ser probada y muy posiblemente sería de esas personas individualmente, pero nunca del CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1, pues ese nació a la vida jurídica el 2 de enero del 2021.
14. Las personas que en su momento hicieron aportes a INVERSIONES NAMI, lo hicieron de buena fe, pero no por que estuvieran obligadas, por cuanto como se dijo la inversora los exoneró a cada uno de ellos en sus escrituras, antes, por el contrario, estas personas estarían facultadas para iniciar proceso y recobrar sus dineros por el pago de lo no debido.

PRETENSIONES

1. Se revoque el mandamiento ejecutivo a favor de INVERSIONES NAMI y en contra del CONDOMINIO Palma Real etapa 1, por todo lo sustentado a lo largo del presente escrito.
2. Se exonere al CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1, de cualquier deuda con INVERSIONES NAMI y su Representante Legal Sra. Martha I. Palma B., por cuanto la presente administración nunca ha realizado negocio alguno con la citada Compañía.
3. Exonerar al CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1 y su administración de cualquier pago, pues en su Asamblea General de Copropietarios nunca se presentaron Estados Financieros proveniente de esa Compañía de Inversiones.

Es claro para el suscrito que lo aquí perseguido por INVERSIONES NAMI y su Representante Legal, es el pago de lo no debido, (art. 2313 C. Civil), por cuanto hay: Ausencia de obligación, 2) ausencia legal para hacerlo y por último se presentaría un error de hecho o de derecho de quien se pretende que haga el pago.

PRUEBAS:

- **DOCUMENTALES:** Téngase como pruebas documentales los 25 anexos aportados:
 1. Resolución 039 del 1 de abril del 2021, donde se le reconoce a la Sra. AYLEN PATRICIA YAÑEZ C., como Administradora del CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1.
 2. Fotocopia de la página 1 de la escritura 5 del 5 de enero del 2016 donde se protocoliza el reglamento PALMA REAL ETAPA 1.

3. Fotocopia de la portada de la escritura No. 2601 del 17 de agosto del 2017 de la Sra. Rosalba Pinto y escritura No. 1082 de abril 10 del 2017 de la Sra. Alexandra Chacón.
4. Fotocopia de la factura de cobro de INVERSIONES NAMI, a la Sra. Alexandra Chacón, donde debe cancelar \$100.000 M/cte.
5. Fotocopia del capítulo XV del Reglamento de Propiedad Horizontal, PALMA REAL ETAPA 1, artículo 59 página 52.
6. Escritura número 302 del 11 de febrero del 2021.
7. Lista con fechas de escrituración expedida por la Administración del CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1.
8. Fotocopias de las caratulas de las escrituras y su parágrafo 8-9-10-11-12-13, dónde se exonera de pagos a los Copropietarios de los años 2017 – 2018 – 2019 – 2020 – 2021.
14. Fotocopia de la Asamblea General del 31 de octubre del 2020, en que constan la firma de la presidente y la secretaria página 44.
15. Fotocopia del Acta de la Asamblea General del 31 de octubre del 2020 donde se manifiesta que no se aprobarán los Estados financieros.
16. Fotocopia del Acta de Asamblea General del 31 de octubre del 2020 pág. 33, donde el administrador provisional asegura que administrarán hasta el 31 de diciembre el 2020.
17. Carta enviada por Diana Carolina Acosta del 12 de diciembre del 2020, solicitando los Estados Financieros de Palma Real específicamente a Stephanie Cortes Palma.
18. Fotocopia del Acta de Asamblea del 2021 presidida por Stephanie

Cortes Palma como presidenta de la misma pág. 12 – 52.

- 19 -20. Certificados de la Sra. Diana Carolina Acosta contadora y Mónica Rodríguez, Tesorera, personas que laboran con la Propiedad Horizontal PALMA REAL ETAPA 1.
21. Rechazo de factura de INVERSIONES NAMI F-V. 4-2 y su correspondiente rechazo e inscripción ante la DIAN.
22. Fotocopia del reglamento de la Propiedad Horizontal PALMA REAL ETAPA 1, CAPÍTULO XIV pág. 91 – 92 art. 57, donde se habla del interés de mora.
- 23-24-25 Fotocopias de recibos donde se demuestra el cobro del 8% de intereses de INVERSIONS NAMI.

INSPECCION JUDICIAL:

Solicito muy comedidamente a su Señoría, si lo considera conveniente se sirva ordenar una Inspección Judicial a la Administración del CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1 con 2 finalidades:

1. Constatar la veracidad de las actas de las Asambleas Generales.
2. Cotejar documentos aquí aportados, que por su volumen en número de hojas no allegamos a ese Despacho; si no se puede hacer estaríamos dispuestos a hacerlas llegar a ese Despacho.

TESTIMONIALES:

1. LUIS ALBERTO CAMACHO C.C. 937485
2. AYLEN PATRICIA YAÑEZ C. C.C. 20.756.011
3. MARIA ELENA LEDESMA C.C. 41.796.050
4. ALEJANDRO CHACON PIMIENTO C.C. 51.983.261

Todos los anteriores podrán ser citados a través de la Administración del CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1, o por medio del suscrito.

ANEXOS:

- Poder a mí conferido por la Administración PALMA REAL ETAPA 1.
- Copias de la demanda para el Juzgado y traslado a la parte demandante.
- Todo lo relacionado en el acápite de pruebas.

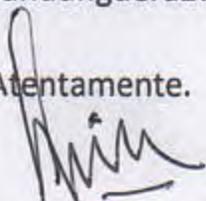
FUNDAMENTOS LEGALES

- Ley 675 de 2001.
- Artículo 235 código penal colombiano.
- Artículo 2313 del código civil.
- Reglamento de la PH condominio palma real etapa 1 5 de enero de 2016.

NOTIFICACIONES:

- A mi poderdante en el Km 22 vía Girardot -Honda – Nariño – Cundinamarca o al correo: admoncondominiopalmareal@gmail.com
- A la apoderada en la calle 121 No. 6-46 oficina 213 de Bogotá, D.C., o a su correo rosalbabaez@yahoo.es
- Al suscrito en el CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA 1 o a mi correo: sandunguera271@hotmail.com, Celular: 3115157714

Atentamente.



DAVID DIAZ OSPINA
CC: No. 14.224.669 de Ibagué
T.P. 63473 C.S.J.



RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 039
FECHA: ABRIL 01 DE 2021

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE INSCRIBE AL REPRESENTACIÓN LEGAL Y REVISOR FISCAL DEL
CONDominio PALMA REAL"**

EL ALCALDE MUNICIPAL DE NARIÑO CUNDINAMARCA,
En uso de sus atribuciones Constitucionales y legales, en especial las conferidas en el artículo 8 de la ley 675 de 2001 y demás normas concordantes y complementarias, y

CONSIDERANDO

Que el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001 señala, entre otras cosas: "La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. **La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal.** También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica." (Negritas fuera del texto)

Que por lo anterior La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

Que el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 dispone: "La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias"

Que el Condominio Palma Real se encuentra constituido en el régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública No. 5 del 05 de enero 2016 otorgada en la Notaria 26 del Circulo de Bogotá D.C.

Que a su vez el Condominio Palma Real mediante la escritura pública No. 3990 del 07 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaria 39 del Circulo de Bogotá D. C., reformaron el reglamento de propiedad horizontal constituido por la escritura publica No. 5 del 05 de mayo de 2016.





REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE NARIÑO
NIT: 890.680.390-3



Que las escrituras públicas antes enunciadas se encuentran registradas en la oficina de Registro de Instrumentos de Girardot Cundinamarca, según copia del certificado de libertad y tradición No. 307 – 90395 con fecha de expedición del 25 de marzo de 2021.

Que mediante acta de Asamblea General Ordinaria del Condominio Palma Real No. 001 del 13 de febrero del 2021, se elige al señor **MARCO ANTONIO VILLANUEVA ARAGON**, identificado con cédula No. 11.307.007 de Girardot Cundinamarca, como Revisor Fiscal del Condominio, con dirección vía Girardot – Honda entre los Kilómetros 22 - 23 del municipio de Nariño Cundinamarca.

Que mediante acta No. 14 del 13 de febrero de 2021 del Consejo Administrativo Palma Real, se elige a la señora **AYLEN PATRICIA YAÑEZ CALDERÓN**, identificada con cédula No. 20.756.011 de Nariño Cundinamarca, como administradora del Condominio **PALMA REAL** con dirección vía Girardot – Honda entre los Kilómetros 22 - 23 del municipio de Nariño Cundinamarca.

Que, mediante oficio de 30 de marzo del 2021, la señora **AYLEN PATRICIA YAÑEZ CALDERÓN**, en su calidad de Administradora del **CONDOMINIO PALMA REAL**, solicita la inscripción del Administrador y el Revisor Fiscal ante la administración Municipal los siguientes documentos, así:

- RUT del Condominio Palma Real.
- Copia del Acta de la Asamblea General Ordinaria de fecha 13 de febrero de 2021, en donde fue elegido el Revisor Fiscal del Condominio Palma Real.
- Copia del Acta del Consejo de Administración de fecha 13 de febrero de 2021, en donde fue elegida la Administradora del Condominio Palma Real.
- Carta de aceptación cargo de administradora (Representante Legal).
- Copia cédula de ciudadanía de la administradora.
- Carta de aceptación cargo del Revisor Fiscal.
- Copia cédula de ciudadanía del Revisor Fiscal.

Que, por haber reunido las formalidades respectivas, es procedente la inscripción y por lo tanto, éste Despacho.

En mérito de lo expuesto, el Alcalde Municipal

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: INSCRIBIR como Administradora (Representante Legal) del Condominio Palma Real a la señora **AYLEN PATRICIA YAÑEZ CALDERÓN**, identificada con la Cedula de Ciudadanía No.20.756.011 expedida en Nariño Cundinamarca, quien ejercerá en su condición de tal en los términos del reglamento de la propiedad horizontal.





ARTICULO SEGUNDO: INSCRIBIR como Revisor Fiscal del Condominio Palma Real al señor **MARCO ANTONIO VILLANUEVA ARAGON**, identificado con cédula No. 11.307.007 de Girardot Cundinamarca, quien ejercerá en su condición de tal en los términos del reglamento de la propiedad horizontal.

ARTICULO TERCERO: RECONOCER como REPRESENTANTE LEGAL del Condominio **PALMA REAL**, a la señora **AYLEN PATRICIA YAÑEZ CALDERÓN**, identificada con cédula No. 20.756.011 de Nariño Cundinamarca, en su calidad de Administradora, desde el 01 de abril del 2021 hasta el 31 de marzo del 2022.

ARTICULO CUARTO: RECONOCER como Revisor Fiscal del Condominio Palma Real al señor **MARCO ANTONIO VILLANUEVA ARAGON**, identificado con cédula No. 11.307.007 de Girardot Cundinamarca, desde el 01 de abril del 2021 hasta el 31 de marzo del 2022.

ARTICULO QUINTO: Publicar la presente resolución en la página web del Municipio.

ARTÍCULO SEXTO: Notifíquese la presente resolución de manera personal a la señora **AYLEN PATRICIA YAÑEZ CALDERÓN**, en calidad de Administradora (Representante Legal) del Condominio Palma Real. Para efectos de la Notificación comisionese a la Secretaría de Gobierno.

ARTÍCULO SEPTIMO: Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición, del cual podrá hacerse uso en la diligencia de notificación personal, o dentro de los Diez (10) días siguientes a ella, o a la Notificación por Aviso.

Dada en Nariño Cundinamarca a los Un (1) días del mes de Abril de dos mil veintiuno (2021)

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE


GUSTAVO MARTINEZ RAMIREZ
Alcalde Municipal.





República de Colombia

Página 1



Aa027750394

NOTARÍA VEINTISÉIS (26) DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURA PÚBLICA No. CINCO (5).

FECHA: CINCO DE ENERO DE DOS MIL DIECISÉIS (2016).

MATRÍCULA INMOBILIARIA	307-87490	- CÓDIGO CATASTRAL		
UBICACIÓN DEL PREDIO	MUNICIPIO		DEPARTAMENTO	
	NARIÑO		GUNDINAMARCA	
NOMBRE Ó DIRECCIÓN				
URBANO:	X	LOTE No. 1 DEL CONDOMINIO PALMA REAL - ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL.		
DOCUMENTO				
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	5	05/ENERO/2016	NOTARÍA 26	BOGOTÁ
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO			VALOR DEL ACTO	
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN			
0317	CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL			SIN CUANTÍA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO			NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	
INVERSIONES NAMI S.A.S.			NIT. 900.308.373-0	

NO. 00005

Anexo 2

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los cinco (05) días del mes de enero de dos mil dieciséis (2016), ante mí, **MARTHA LUCÍA LÓPEZ REINOSO**, NOTARIA VEINTISÉIS (26) ENCARGADA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL, se otorgó escritura pública cuyo contenido es el siguiente: -----

COMPARECIO: **MARTHA ISABEL PALMA BECERRA**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía 51.739.837 de Bogotá, quien obra su calidad de Gerente y como representante de la sociedad "**INVERSIONES NAMI S.A.S.**", identificada con NIT. 900.308.373-0.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ANEXO 2.

01/07/2015 10:24:05 AM

AUTENTICACIÓN



REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NOTARIA TREINTA Y NUEVE
DE BOGOTÁ, D.C.

CALLE 119 No. 14-26
P.B.X: 484 2470
Fax: Extensión: 150
notaria@notaria39.com
juridica39@yahoo.com
www.notaria39.com

PRIMERA	COPIA DE LA ESCRITURA No.	2601
DE FECHA:	17	DE: AGOSTO DE: 2016
VENTA CONSTITUCION FIDEICOMISO CIVIL		
DE:	INVERSIONES NAMI S.A.S.	
A:	ROSALBA PINTO AREVALO	
FIDEICOMISO A:	DANIEL FRANCISCO BUITRAGO PINTO Y OTROS	



ISO 9001

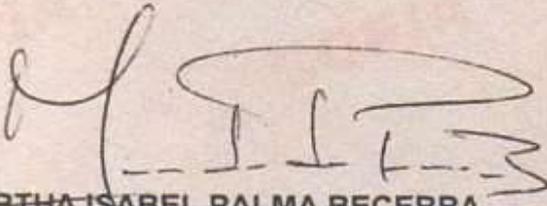
Icontec

SC - CER263890

MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
Notario

ANEXO .3.

LOS COMPARECIENTES



MARTHA ISABEL PALMA BECERRA

C.C. 51739832

Obra en nombre y representación de la sociedad INVERSIONES NAMI S.A.S.,
con NIT. 900308373-0

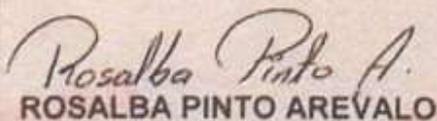
Tel.: 7040646

Dirección CA 7 BISA # 123-96 OF 201-1203

Actividad económica Constructora

(Resolución 239 del 27-11-2013 UIAF y CIRCULAR 1536/13 Supernotariado)

Correo electrónico



ROSALBA PINTO AREVALO

C.C. 41691346

Tel.: 3165272779

Dirección Calle 76A # 90-34 Apto 204B

Actividad económica Empleada Pública.

(Resolución 239 del 27-11-2013 UIAF y CIRCULAR 1536/13 Supernotariado)

Correo electrónico Pachobp@hotmail.com

Estado Civil Casada

A-3

ANEXO 3



REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NOTARIA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTÁ, D.C.

CALLE 119 No. 14-26

P.B.X: 484 2470

Fax: Extensión: 150

notaria@notaria39.com

juridica39@yahoo.com

www.notaria39.com

PRIMERA	COPIA DE LA ESCRITURA No.	1082
DE FECHA:	10	DE: ABRIL DE: 2017
VENTA		
DE:	INVERSIONES NAMI S.A.S.	
A:	ALEXANDRA CHACON PIMIENTO	



ANEXO 3.

MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL



Inversiones
NAMI

Inversiones Nami SAS
Nit: 900308373-0

Autorización Numeración de Factura
18762001243421
Autorización: 1-100

FACTURA DE VENTA

Nº 30

• SEÑORES: Alexandra Chacon Pimiento • FECHA: 02 de enero de 2018
• DIRECCIÓN: Diag 15 B # 104-46 Casa 118 • TELEFONO: 310 245 6455
• CIUDAD: Bogotá

CANT	DESCRIPCIÓN	TOTAL
	Servicio de Agua y energía Lote 11 de la manzana L, Correspondiente al mes de Noviembre y diciembre de 2017	100.000
OBSERVACIONES		
	ABONO	
	SALDO	
	TOTAL	100.000

IMPRESO POR BARCH PUBLICIDAD - NIT. 1010217702-9 - CEL-315 288 9994 / 322 415 0414

INVERSIONES NAMI S.A.S.
NIT. 900.308.373 - 0

Carrera 7 Bis A # 123-96 - Oficina: 201-203 - Tel: 7040646 / 3202087099
ventascondominioalpalmareal@gmail.com

Anexo 4.



exigibles por vía ejecutiva. El título ejecutivo estará constituido por el Certificado expedido por el Administrador que contenga la obligación o la contribución decretada para las expensas comunes necesarias y extraordinarias, intereses, sanciones y recargo para el Fondo de Imprevistos a cargo de cada propietario y las fechas o plazos para su cancelación. -----

CAPITULO XV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS (ADMINISTRACIÓN)

PARTÍCULO CINCUENTA Y NUEVE.- ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL Y ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL: Mientras el órgano competente no elija al administrador del Conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión y elaborar directa o conjuntamente un presupuesto provisional de gastos, el cual tendrá vigencia durante la administración provisional. -----

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido, enajenado y entregado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad o de las unidades privadas, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. ---

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial enviará por escrito una circular a cada propietario, la citación a la primera reunión de la asamblea general de propietarios con un tiempo de antelación no menor a quince (15) días, con el fin de que ésta elija los miembros del consejo de administración, tome las decisiones necesarias para la administración inicial de la copropiedad, apruebe nuevo presupuesto y haga la designación del administrador en propiedad. El consejo de administración o por su delegación asumirá en forma inmediata la responsabilidad, manejo, control y mantenimiento de los bienes comunes. -----

Si dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha señalada para dicha asamblea, convocada en la forma prescrita para las asambleas ordinarias la cual tendrá el carácter deliberatorio, no se hubiere realizado dicha asamblea o no hubiere iniciado actividad la nueva administración y/o el consejo de administración no haya asumido el control de las áreas comunes, el propietario inicial nombrará el administrador definitivo. -----



REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NOTARIA TREINTA Y NUEVE

DE BOGOTÁ, D.C.

CALLE 119 No. 14 - 26

P.B.X: 484 2470

notaria@notaria39.com

juridica39@yahoo.com

juridica@notaria39.com

www.notaria39.com

PRIMERA	COPIA DE LA ESCRITURA No.		302
DE FECHA:	11	DE: FEBRERO	DE: 2021
COMPRVENTA			
DE: INVERSIONES NAMI S.A.S			
A: JULIAN ESTEBAN SALAZAR NIÑO - CLAUDIA ANDREA SALAZAR NIÑO			



MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
Notario

DNEJO 6

LOTES ESCRITURADOS				
NO.	FACT	PROPIETARIO	LOTE	FECHA DE ESCRITURA
1	1	Rosalba Pinto Arevalo	LOTE 03 MZ M	17 de agosto de 2016
2	3	Davide Amaduzzi	LOTE 08 MZ J	21 de diciembre de 2016
3	3	Davide Amaduzzi	LOTE 12 MZ J	21 de diciembre de 2016
4	5	Magda Milena Galeano	LOTE 05 MZ M	03 de abril de 2017
5	4	Javier Guarin Alvarez	LOTE 02 MZ M	18 de abril de 2017
6	6	Alexandra Chacon Pimiento	LOTE 11 MZ L	10 de abril de 2017
7	7	Luis Alberto Camacho	LOTE 07 MZ J	24 de abril de 2017
8	9	Jose Maria Ecima	LOTE 07 MZ L	16 de junio de 2017
9	10	Israel Mora	LOTE 11 MZ M	16 de junio de 2017
10	11	Juan Gabriel Gutierrez	LOTE 08 MZ K	12 de julio de 2017
11	12	Jorge Arevalo	LOTE 03 MZ K	22 de septiembre de 2017
12	13	Magda Yusnari Oliveros Bustos	LOTE 01 MZ G	8/10/2017
13	15	Douglas Hernandez Avila	LOTE 08 MZ F	21 de diciembre de 2017
14	14	Diego Leandro Cardenas Ch	LOTE 06 MZ C	18/12/2017
15	31	Henry Julio Forero	LOTE 08 MZ H	2/02/2018
16	47	Marysol Linares	LOTE 16 MZ M	5/09/2018
17	48	Yaneth Angellica Rojas Hernandez	LOTE 10 MZ M	28/02/2018
18	50	Claudia Agudelo	LOTE 02 MZ L	1/03/2018
19	49	Maria Nelly Pupo	LOTE 03 MZ L	1/03/2018
20	51	Humberto Giraldo	LOTE 08 MZ M	3/03/2018
21	52	Beatriz Giraldo	LOTE 01 MZ M	3/03/2018
22	67	Angie Lopez Velasco	LOTE 07 MZ K	15/03/2018
23	75	Stefania Ortiz	LOTE 09 MZ M	15/03/2018
24	76	Juan Carlos Garcia	LOTE 06 MZ L	26/03/2018
25	100	Julio Torres Escobar	LOTE 04 MZ M	11/04/2018
26	121	Giovanny Palacios	LOTE 05 MZ L	3/05/2018

ANEXO 7.

3

11

17

27	145	Jorge Arevalo	LOTE 04 MZ K	5/06/2018
28	180	Jenny Alexandra Riaño	LOTE 10 MZ L	30/06/2018
29	179	Carolina Caballero	LOTE 8 MZ L	5/07/2018
30	182	Diana Carolina Acosta Mesa	LOTE 04 MZ I	17/07/2018
31	183	Diego Heman Murcia Sanchez	LOTE 09 MZ L	21/07/2018
32	211	Guillermo Garcia	LOTE 05 MZ G	22/08/2018
33	2843/213	Marysol Linares	LOTE 14 MZ M	5/09/2018
34	212	Edilberto Suarez	LOTE 10 MZ K	8/09/2018
35	214	Miguel Angel Bravo	LOTE 07 MZ G	21/09/2018
36	250	Derney Amortegui	LOTE 11 MZ J	14/11/2018
37		Camilo Andres Sanchez	LOTE 08 MZ H	20/11/2018
38	3769	Gladys Bello	LOTE 02 MZ I	26/11/2018
39	319	Fabio Andres Hernandez	LOTE 11 MZ I	28/11/2018
40	320	Johanna Caballero	LOTE 09 MZ G	5/12/2018
41		PAVICO SE ESCRITURARON POR 25.000.000	LOTE 10 MZ H	15/12/2018
42		PAVICO	LOTE 11 MZ H	12/12/2018
43		PAVICO	LOTE 08 MZ G	12/12/2018
44		PAVICO	LOTE 11 MZ G	12/12/2018
45	159	EUFEMIA HENRIQUEZ	LOTE 08 MZ F	24/01/2019
46	303	ALEXANDER OCAMPO	LOTE 01 MZ H	7/02/2019
47	372	MARIBEL SIERRA	LOTE 05 MZ E	14/02/2019
48	423	MARTA AREVALO	LOTE 05 MZ H	20/02/2019
49	414	LUIS FERNAND ANGULO	LOTE 08 MZ J	6/03/2019
50	413	RAMIRO RODRIGUEZ	LOTE 05 MZ K	6/03/2019
51	413	RAMIRO RODRIGUEZ	LOTE 11 MZ K	6/03/2019
52	597	NURY MAYERLY LEON	LOTE 12 MZ K	17/06/2019
53	600	JHONNY ALEXANDER BALACIOS	LOTE 04 MZ G	17/06/2019

54	600	JHONNY ALEXANDER PALACIOS	LOTE 10 MZ G	17/06/2019
55	596	YURANY TRIANA	LOTE 02 MZ G	18/05/2019
56		IVAN CAMILO RUGE DELG	LOTE 06 MZ G	19/07/2019
57		IVAN CAMILO RUGE DELG	LOTE 12 MZ G	19/07/2019
58		SANTOS EMILIO ARIAS	LOTE 09 MZ K	30/07/2019
59		GEORGINA GIL MUÑOZ	LOTE 09 MZ F	30/07/2019
60		DAVID DIAZ OSPINA	LOTE 07 MZ F	2/08/2019
61		MARIELA DIAZ LOPEZ	LOTE 01 MZ L	6/11/2019
62		DORA ILSA OSPINA OCAM	LOTE 08 MZ K	3/10/2019
63		CARMEN ELISA DOMINGUEZ	LOTE 01 MZ C	6/12/2019
64		LILIANA RAMIREZ	LOTE 07 MZ I	24/01/2020
65		JAIRO AGUILAR	LOTE 07 MZ C	7/02/2020
66		JAIRO AGUILAR	LOTE 08 MZ C	7/02/2020
67		ZANDRA PATRICIA ORTIZ	LOTE 09 MZ J	10/02/2020
68		JOSE EFRAIN CASTRO	LOTE 01 MZ B	13/02/2020
69		GERMAN REY ORTIZ	LOTE 10 MZ F	2/03/2020
70	211	BANCO DE BOGOTA (PEDRO JESUS SILVA)	CASA 12 MZ L	10/06/2020
71	1131	EDGAR NEFTALI BERNAL	LOTE 06 MZ I	2/07/2020
72		JULY PATRICIA MARTINEZ	LOTE 03 MZ G	13/07/2020
73	1134	JAIME RIVERA	LOTE 02 MZ F	16/09/2020
74	1136	CLAUDIA ELIANA HERNAN	LOTE 01 MZ D	8/09/2020
75	1135	CLODAR JENNY JULIO HERNANDEZ	LOTE 01 MZ I	15/09/2020
76		ANYIE RUBIANO RODRIGUEZ	LOTE 12 MZ M	15/10/2020
77		JENNY RODRIGUEZ	LOTE 13 MZ M	15/10/2020
78		JAVIER EDUARDO COTRINO	LOTE 02 MZ K	4/11/2020
79		FERNEY TRUJILLO	LOTE 11 MZ F	10/11/2020
80		ROWINSON CASTILLO	LOTE 10 MZ I	5/11/2020
81		BLANCA VILLAMIL	LOTE 12 MZ I	24/12/2020

19

18

DAERO. 7b

82		JUAN ESTEBAN SALAZAR	LOTE 02 MZ D	
83	209	ALEXANDER MORA	LOTE 12 MZ F	13/04/2021
84		EDGAR HUMBERTO PAEZ TEQUIA	LOTE 04 MZ H	1/05/2021
85		RICARDO TELLEZ	LOTE 12 MZ C	
86		ROSALBA ARIZA	LOTE 03 MZ I	
87		LUIS EDUARDO GUAYACAN	LOTE 07 MZ M	
88		CARLOS ANDRES GIL	LOTE 2 MZ J	27/10/2021
89		LEIDY ALEXANDRA DIMATE	LOTE 07 MZ H	28/10/2021
90				
91				
92				
93				

8



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NOTARIA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTÁ, D.C.

CALLE 119 No. 14-26
P.B.X: 484 2470
Fax: Extensión: 150
notaria@notaria39.com
juridica39@yahoo.com
www.notaria39.com

PRIMERA	COPIA DE LA ESCRITURA No.	1082
DE FECHA:	10	DE: ABRIL DE: 2017
VENTA		
DE:	INVERSIONES NAMI S.A.S.	
A:	ALEXANDRA CHACON PIMIENTO	



ANEXO 8

MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL

EL NOTARIO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE "QUEDARÁN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURIDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR".

PARAGRAFO ADMINISTRACION: El vendedor manifiesta que a pesar de estar sometido al regimen de propiedad horizontal no tiene servicio de administración por ser un proyecto nuevo por lo tanto nunca se han cobrado expensas comunes.

ADVERTENCIA - El Notario advirtió a los otorgantes que el paz y salvo predial o notarial presentado, corresponde al lote de mayor extensión que es necesario obtener el desenglobe catastral del inmueble objeto de este contrato, a fin de tener la liquidación y pago del impuesto correspondiente, el cual se causa desde la fecha de otorgamiento del título de adquisición anterior, no obstante existir el paz y salvo del globo los comparecientes han insistido en el otorgamiento de esta escritura, con base en el paz y salvo predial en mayor extensión y manifiestan que el municipio no ha desenglobado y que asumen toda la responsabilidad y pagos que ello genera en el pago del impuesto, razón por la cual se autoriza este instrumento, tal como lo prevé el artículo 6 del Decreto-Ley 960 de 1970 y el concepto contenido en el oficio No 14.504 de septiembre 28 de 1992 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: 1. Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del (los) inmueble(s), número(s) de matrícula inmobiliaria y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. 2. Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines legales. 3. Conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que el notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NOTARIA TREINTA Y NUEVE

DE BOGOTÁ, D.C.

CALLE 119 No. 14-26

P.B.X: 484 2470

Fax: Extensión: 150

notaria@notaria39.com

juridica39@yahoo.com

www.notaria39.com

PRIMERA		COPIA DE LA ESCRITURA No.		159
DE FECHA:	24	DE:	ENERO	DE: 2019
VENTA				
DE: INVERSIONES NAMI S.A.S				
A: EUFEMIA DEL CARMEN HENRIQUEZ PEREA				



MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
Notario

ANEXO. 9



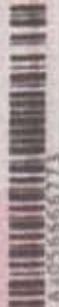
159

PARAGRAFO ADMINISTRACION: El vendedor manifiesta que a pesar de estar sometido al regimen de propiedad horizontal no tiene servicio de administración por ser un proyecto nuevo por lo tanto nunca se han cobrado expensas comunes.

PARÁGRAFO PODER - Presente, **CARMEN PATRICIA HENRIQUEZ PEREA**, de las condiciones civiles ya indicadas, manifiesta bajo la gravedad de juramento que sus poderdantes **EUFEMIA DEL CARMEN HENRIQUEZ PEREA** se encuentra viva y en pleno uso de sus facultades mentales y que el poder se encuentra vigente por cuanto no ha sido revocado por ninguno de los medios legales. Además, manifiesta que exonera al Notario de toda responsabilidad civil o penal en caso que se demuestre el uso fraudulento del poder. **ADVERTENCIA:** el suscrito Notario advirtió al apoderado que cuando el mandatario ejecuta de buena fe un mandato nulo o por necesidad sale de los límites de su mandato y se convierte en agente oficioso (Art. 2149 del C.C.).

ADVERTENCIA.- El Notario advirtió a los otorgantes que el paz y salvo predial o notarial presentado, corresponde al lote de mayor extensión; que es necesario obtener el desenglobe catastral del inmueble objeto de este contrato, a fin de tener la liquidación y pago del impuesto correspondiente, el cual se causa desde la fecha de otorgamiento del título de adquisición anterior, no obstante existir el paz y salvo del globo los comparecientes han insistido en el otorgamiento de esta escritura, con base en el paz y salvo predial en mayor extensión y manifiestan que el municipio no ha desenglobado y que asumen toda la responsabilidad y pagos que ello genera en el pago del impuesto, razón por la cual se autoriza este instrumento, tal como lo prevé el artículo 6 del Decreto-Ley 960 de 1970 y el concepto contenido en el oficio No. 14.50 de septiembre 28 de 1992 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: 1. Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del (los) inmueble(s), número(s) de matrícula inmobiliaria y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. 2. Las declaraciones consignadas en este instrumento



7709989807

República de Colombia

BOGOTÁ



BOGOTÁ, D. C. - 08.05.18

ANEXO 96



REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NOTARIA TREINTA Y NUEVE

DE BOGOTÁ, D.C.

CALLE 119 No. 14 - 26

P.B.X: 484 2470

notaria@notaria39.com

juridica39@yahoo.com

juridica@notaria39.com

www.notaria39.com

PRIMERA	COPIA DE LA ESCRITURA No.			1743	
DE FECHA:	8	DE:	SEPTIEMBRE	DE:	2020
COMPRAVENTA					
DE: INVERSIONES NAMI S.A.S					
A: CLAUDIA ELIANA HERNANDEZ - JUAN CARLOS NIÑO MALDONADO					

MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
Notario

ANEXO. 10.

A-10

"EL NOTARIO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE "QUEDARÁN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR".

PARAGRAFO ADMINISTRACION El vendedor manifiesta que a pesar de estar sometido al regimen de propiedad horizontal no tiene servicio de administración por ser un proyecto nuevo por lo tanto nunca se han cobrado expensas comunes.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

8:04 p. m.

NUEVA ESCRITURA, SUSCRITA POR LA INICIAL Y SUFRAGADOS LOS GASTOS POR LOS MISMOS (ARTICULO 35, DECRETO LEY 960 DE 1.970)

DOCUMENTOS QUE SE PROTOCOLIZAN:

Recibo pago derechos notariales e IVA. Certificado de tradición y libertad del el (los) inmueble(s) identificado(s) con matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 307-90335. Fotocopias cédulas de ciudadanía. Certificado de Existencia y Representación de la Sociedad Inversiones Nami S.A.S con NIT. 900308373-0., Resolución número 062 de Diciembre 12 del 2015 expedida por jefe de Planeación Municipal de Nariño Cundinamarca, Parte pertinente del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública número 5 de fecha 05-01-2016 de la Notaria 26 de Bogotá D.C. acta numero 12 de fecha 31-03-2018.

8:05 p. m.

Anexo 10 a



REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NOTARIA TREINTA Y NUEVE
DE BOGOTÁ, D.C.

CALLE 119 No. 14-26
P.B.X: 484 2470
notaria@notaria39.com
juridica39@yahoo.com
www.notaria39.com

PRIMERA	COPIA DE LA ESCRITURA No. 1327	
DE FECHA: 03	DE: MAYO	DE: 2018
VENTA		
DE:	INVERSIONES NAMI S.A.S.	
A:	CARMENZA RANGEL JIMENEZ Y OTRO	



MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMERO
Notario

ANEXO 11

A=11



A#051271056

C#286700307

"EL NOTARIO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE "QUEDARÁN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR".

PARAGRAFO ADMINISTRACION: El vendedor manifiesta que a pesar de estar sometido al regimen de propiedad horizontal no tiene servicio de administración por ser un proyecto nuevo por lo tanto nunca se han cobrado expensas comunes.

ADVERTENCIA.- El Notario advirtió a los otorgantes que el paz y salvo predial notarial presentado, corresponde al lote de mayor extensión; que es necesario obtener el desenglobe catastral del inmueble objeto de este contrato, a fin de tener la liquidación y pago del impuesto correspondiente, el cual se causa desde la fecha de otorgamiento del título de adquisición anterior, no obstante existir el paz y salvo del globo los comparecientes han insistido en el otorgamiento de esta escritura, con base en el paz y salvo predial en mayor extensión y manifiestan que el municipio no ha desenglobado y que asumen toda la responsabilidad y pagos que ello genera en el pago del impuesto, razón por la cual se autoriza este instrumento, tal como lo prevé el artículo 6 del Decreto-Ley 960 de 1970 y el concepto contenido en el oficio No.14.504 de septiembre 28 de 1992 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:

1. Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del (los) inmueble(s) número(s) de matrícula inmobiliaria y aprueban este instrumento sin reserva alguna en la forma como quedó redactado.
2. Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarlo.

ANEXO 11a



REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NOTARIA TREINTA Y NUEVE

DE BOGOTÁ, D.C.

CALLE 119 No. 14 - 26

P.B.X: 484 2470

notaria@notaria39.com

juridica39@yahoo.com

juridica@notaria39.com

www.notaria39.com

PRIMERA	COPIA DE LA ESCRITURA No.		1623
DE FECHA:	10	DE:	JUNIO DE: 2021
COMPRAVENTA			
DE: INVERSIONES NAMI S.A.S.,			
A: ROSALBA ARIZA ROJAS			

A = 12



MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
Notario

ANEYO - 12

autoridades Administrativas, Judiciales y a las diferentes Personas Naturales o Juridicas los datos personales contenidos en el presente instrumento publico entre otros, la fotocopia del documento de identidad. -----

----- **NOTA LEY 258 DE 1996** -----

EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR, QUE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LA LEY 258 DE 1996, REFORMADA POR LEY 854 DE 2003, INDAGÓ A EL (LA) REPRESENTANTE LEGAL DE LA PARTE **VENDEDORA**, DE LA EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL O UNIÓN MARITAL DE HECHO Y SI EL INMUEBLE QUE TRANSFIERE ESTÁ AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR A LO CUAL RESPONDIÓ BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: NO SE INTERROGA A LA PARTE VENDEDORA POR SER PERSONA JURIDICA-----

IGUALMENTE INTERROGÓ SOBRE LOS MISMOS PUNTOS A (EL) (LA) EL **COMPRADOR**, QUIEN(ES) MANIFESTO(ARÓN) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: SOY DE ESTADO CIVIL CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, Y QUE NO POSEO OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. -----

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR POR EL SUSCRITO HACE CONSTAR QUE EL INMUEBLE QUE ADQUIERE POR ESTE INSTRUMENTO NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR NO CUMPLIR REQUISITOS DE LEY. (POR SER LOTE).-----

"EL NOTARIO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE "QUEDARÁN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR".-----

PARAGRAFO ADMINISTRACION: El vendedor manifiesta que a pesar de estar sometido al regimen de propiedad horizontal no tiene servicio de administración por ser un proyecto nuevo por lo tanto nunca se han cobrado expensas comunes.-----



REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NOTARIA TREINTA Y NUEVE

DE BOGOTÁ, D.C.

CALLE 119 No. 14 - 26

P.B.X: 484 2470

notaria@notaria39.com

juridica39@yahoo.com

juridica@notaria39.com

www.notaria39.com

PRIMERA	COPIA DE LA ESCRITURA No.	547
DE FECHA:	4	DE: MARZO DE: 2021
COMPRAVENTA		
DE: INVERSIONES NAMI S.A.S.,		
A: NIDIA ALEJANDRA RAMIREZ VELANDIA -WILIAN HERNAN PAEZ TEQUIA-VICTOR HUGO PAEZ TEQUIA		
NESTOR ANTONIO PAEZ TEQUIA-EDGAR HUMBERTO PAEZ TEQUIA		



MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
Notario

ANEXO 13

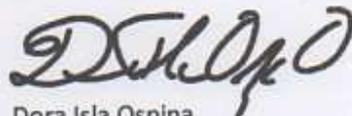
Siendo las 2:22 p.m. y tratado el orden del día, se da por clausurada la Asamblea General Ordinaria:

Nota: Como soporte de la presente Acta se anexa la grabación realizada durante la Asamblea.

Firmamos



Dora Mercedes Galvis Vargas
Presidenta Asamblea



Dora Isla Ospina
Secretaria propietaria lote K08

11

A 14

ANEXO. 149

44.

David Díaz Ospina. Allí es este presupuesto quiero que me aclaren algo si ya está la provisión para pagar las primas toda vez que ustedes hayan manejado 10 meses, ahí está la provisión para pagarles las primas a esos señores o señoras que están trabajando acá

Jason, Con nosotros irían hasta el 31 de octubre o sea hasta hoy, con nosotros iríamos el manejo del personal ya lo tendrían directamente ustedes, si nosotros liquidamos y dejamos al día los empleados, ya lo de ahí para adelante se provisionan los empleados, los parafiscales se provisionan de acuerdo a los 2 meses que van a trabajar para Palma Real como tal

Presidenta. No hay aprobación

Jason. ¿No hemos aprobado, solamente se ha hecho, por eso el ejercicio es aquí de ustedes ya al frente de la administración definir en qué forma y cuánto van a cobrar para hacerse cargo del mantenimiento general del condominio, alguna otra pregunta, esto quedo dentro del orden del día para aprobarse?

Presidenta. No, solamente presentación de presupuesto, ahí terminamos en presentación de presupuesto de noviembre y diciembre

M - Como sacamos del orden del día la aprobación para llegar a diciembre 31 que procedimiento de define, el consejo de administración buscaría como asumir estos 2 meses, le dejamos un problema si no queda aprobado

Presidenta. La asamblea aprobó presentación del proyecto de presupuesto noviembre y diciembre, la asamblea lo aprobó y aprobó una elección de un consejo de administración, ese consejo de administración nombra un administrador y ese administrador le presenta al consejo si quiere continuar con este proyecto de presupuesto o lo modifica el consejo con el administrador y empiezan a cobrar las cuotas a nosotros los copropietarios de acuerdo al presupuesto que el consejo haga con el administrador, en la próxima asamblea ya nos hacen la presentación el nuevo consejo y el nuevo administrador que hicieron en estos 2 meses de noviembre y diciembre

David. Es grave que no se aprueben los estados financieros porque eso queda en el aire, pero yo creo que esto es válido en esta medida que si la gente o nosotros como tal no miramos, no encontramos el sustento y los respectivos soportes tenemos plena claridad que por eso no se aprueba, por eso nos toca reunir a un grupo de personas para que analicen esos estados financieros y va a ser muy complicado citar otra asamblea general para aprobar los estados financieros, no va a ser difícil sino berraquísimo, eso lo veo yo, sin embargo ya lo aprobamos así y así nos vamos porque desafortunadamente ahora no podemos decir que lo desaprobamos y aprobamos

Presidenta. Ya no, listo don David, gracias pasamos ese punto, ya hicimos la presentación ese punto 7, el 8vo quedó elección de revisor fiscal y fijación de honorarios, ¿pregunto hubo hojas de vida de revisores fiscales? Me presenta por favor el nombre del profesional que se postuló como revisor fiscal

H - Sra. presidenta una pregunta acá con el abogado

Abogado. Perdón es que me hace una pregunta con lo que habló don David que tanto puede aprobar ustedes el estado financiero, pues ustedes son la asamblea y ustedes son la voz del pueblo, la voz de Dios dice un famoso cuento, y la asamblea es el mayor ente, que así como ustedes mismos

DNEXO. 15

28.

acaban de decir no aprobamos pueden decir si aprobamos y se modifica y listo porque para eso ustedes son la asamblea y hay quorum y hay de todo, como ustedes mismos dieron la orden de no aprobar pues si ustedes creen procedente que alguno proponga sr David o cualquiera de ustedes puede hacer la propuesta y se mira o se vota y si se vota tiene validez, listo

Presidenta. Hay un participante con respecto al tema

Iveth de la H 8. Si tengo una pregunta necesito que me aclaren un tema, a mí me están diciendo que inversiones Nami entrega hasta hoy, y que nosotros nos hacemos responsables tanto el consejo tiene que montar su administrador y se hace responsable de la administración de noviembre y diciembre, estamos a 31 se supone que entonces hoy van a liquidar los empleados que están hasta hoy y nosotros hoy tenemos que arrancar nueva contratación para que ellos empiecen hasta mañana, empiecen a partir de mañana hasta diciembre? y la otra pregunta es cómo vamos nosotros a aceptar, como vamos a hacernos responsables de esos gastos en este momento si no sabemos cuánta plata hay y que plata nos hace falta por entrar hasta donde tengo entendido nosotros no estamos en un saldo cero y tampoco nos pueden entregar a cero tanto de gastos como de entradas, porque habemos propietarios que hemos pagado administración de noviembre y hay propietarios que ya pagaron noviembre y diciembre se supone que esa plata debería de estar, deberíamos arrancar mañana con eso de más, con ese saldo de más para poder responder a los empleados que toca pagarles estos dos meses

Presidenta. Perdón un momento la Sra. Iveth terminó, sigue el sr David, en el orden del día había elección de administrador, en este caso como no se va a elegir el consejo vuelvo y les reitero, el consejo se reúne, se reúnen nombran un administrador y empiezan a trabajar, hoy, mañana, pasado mañana, dentro de un mes, dentro de 2 meses va a ser lo mismo, tiene que empezar ese nuevo administrador a cobrar las cuotas, empezar a cobrar unas cuotas de administración que va con base en un presupuesto que ustedes elaboren

Jason fajardo. A ver entendemos la situación y nuevamente nos ponemos del lado de allá, la idea tampoco es llegar a decirles listo vámonos muchachos ahí les queda su condominio miren a ver que hacen, porque se entiende obviamente pues que debe haber esa transición mientras que ustedes asumen y realmente ténganlo muy en cuenta de parte de Inversiones Nami no es afectarlos, si ustedes igual obviamente dándoles ese tiempo para que hagan ustedes ese el sentarse en el consejo de administración y definir igual, nosotros igual daríamos 15 días Stephanie? , 15 días obviamente con el personal que tenemos, obviamente nosotros asumiendo los gastos hasta el 31 pero obviamente con el personal continuaría con la responsabilidad ya sería delegada obviamente sobre Palma Real, como para que no sea camine vámonos y mire a ver quiénes van a buscar, no sé, esa es la forma, la intención es esa, estoy contestando lo que tú me estás hablando pues escucho igual más

David Díaz Ospina. Yo pienso que la intención es válida, pero se queda corta, mínimo se requieren 30 días partiendo de la base que vienen unos días festivos y eso también es un complique, ahora ese consejo de administración se tiene que reunir, hay que estudiar hojas de vida, hay que mirar todo lo relacionado con el revisor fiscal, hay que mirar toda la parte contable para poder que unas personas que asuman de eso, mínimo deben ser 30 días, mínimo

ANEXO. 15d

29.

cuenta en Girardot, hay que analizar hojas de vida para nombrar el administrador, no solamente analizar las hojas de vida, hay que escucharlos, hay que escuchar los que van a ser administradores, hay que mirar las hojas de vida del revisor fiscal, mira eso no da por ningún lado, eso implicaría que estuvieran aquí en Girardot, unos días, eso está muy complicado no daría, por eso yo sí creo que es viable eso que ustedes proponen no es que vayan hacer una coadministración pero ustedes seguirán encargados hasta que el propio consejo de administración llegue a un acuerdo con ustedes digamos sabe que hasta el 31 hermano y a partir de enero hagamos esto, es una coyugancia entre ustedes y nosotros los propietarios, no sé qué opina la gente

Pedro silva. Aquí el llamado es no cerremos que al 30 de noviembre, no cerremos que al 15 de diciembre yo creo que es trabajar de la mano consejo y todos, repito para quienes se enfocan mucho en el equipo del consejo es todos, aquí vamos a trabajar todos porque seguramente los que quedamos postulados al consejo necesitamos mucho el apoyo de cada uno de los propietarios, pero entonces importantísimo no cerremos el tema ahorita seguramente no sé hasta qué punto Nami pueda tomar la decisión de eso pero como mínimo debería ser hasta el 31 de diciembre, sin embargo, lo vamos conciliando con el consejo y Nami y lo vamos evaluando, Nami no puede decir voy hasta tal día, es más consensuado entre las partes

Presidenta. Listo, esperemos un receso de para que tomen la decisión, si porque si ya venían preparados, ya, hay que dejar que ellos piensen, analicen y hagan su estudio allá financiero como les da y también administrativo, porque también es una parte administrativa

Jason fajardo. Buenas noticias, miren como nos ha ido de bien que si igual se nota ese acompañamiento, vamos hasta el 31 de diciembre con el acompañamiento obviamente de la forma en que lo estamos manejando, esperamos que ustedes mismos con agilidad tramiten lo que es para ustedes mismos, si, miren el ejercicio que se hizo el día de hoy era eso, era escucharlos, era de tener sus opiniones y de ser tenidas en cuenta, igual sigan contando igualmente con nosotros, si por alguna razón ustedes evolucionan antes, perfecto, si nos dicen ya evolucionamos necesitamos tener el poder total, aquí los empleados ya no queremos, obviamente nos avisan con tiempo para así mismo notificarles a ellos y continuar, vale

Presidenta. Muchas gracias (aplausos)

David Díaz Ospina. Una aclaración, que esto no implique lo que usted dice don Jason gracias a la administración que se va a quedar hasta el 31, que eso no implique que si se toman decisiones de ir retirando personas e ir nombrando algunas el consejo de administración considere que se deben hacer, no implica que esos empleados desde ya van a estar hasta el 31, no que eso quede claro

Jason fajardo. Igual nosotros el manejo es igual, igual en el manejo de cuotas de administración, ojo, deben continuar pagando su cuota de \$80.000 juiciosos porque igual los que no están pagando recuerden que igual ahí también se continua el proceso, si queremos seguir sosteniéndonos ahí que pagar, vale

Presidenta. Continuamos con el punto 9.

8. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL Y FIJACIÓN DE HONORARIOS

A=16
ANEXO.16

33.

4. PDF INFORMACION ADMINISTRACION 2018-2019-2020

Recibidos

**Stephan
la
Cortes**

sáb, 12 dic 2020,
15:48

Buenas tardes, Adjunto envío información solicitada, quedamos pendiente de la cuenta contable

**MARIA
HELENA
LEDESM
A**

dom, 13 dic 2020, 18:10

----- Forwarded message ----- De: Stephania Cortes <stephania.cpalma@gmail.com> Date

5. DIANA CAROLINA ACOSTA MESA <dcarolina52@hotmail.com>
2020, 8:27

para Stephania, mí

Buenos días:

Como les comenté el día de ayer tengo varias observaciones con respecto a los estados financieros las cuales comento a continuación:

1. No vienen adjuntas las notas a los estados financieros, por favor tener en cuenta que las notas deben tener la claridad necesaria de las cifras de cada una de las cuentas de balance y de estado de resultados es decir deben hablar por sí solas, por ejemplo: NOTA UNO CUENTA 110505 en esta cuenta a corte de diciembre de 20__ queda una saldo de \$300.000 que corresponde a un dinero que quedo sin gastar a la fecha de corte destinado para compra químicos para la piscina, Ver el consumo de este gasto en el mes de enero de 20__.
2. El nombre de la entidad de los estados financieros debe ser INVERSIONES NAMI, y no condominio palma real ya que dentro de la contabilidad de inversiones NAMI es posible que existan otras actividades o tal vez no, situación que desconozco, pero deben estar encabezados de la siguiente manera: INVERSIONES NAMI SAS NIT 900.900.900-0 Estados financieros para CONDOMINIO PALMA REAL (Personería Jurídica en trámite).

ANEXO. 17.

1.

3. Los estados financieros enviados de 2018 reflejan unos rubros importantes como son Cartera es necesario que tenga una nota y dentro de la nota detallar la cartera por edades, con nombre cedula edad de la mora, lote y manzana, la propiedad planta y equipo no tiene depreciación es necesario también tener una relación de que activos se encuentran hay para saber si amerita o no la depreciación, en el pasivo hay una nota cuatro para un rubro valor cero OTROS PASIVOS (COONSIGNACIONES RECIBIDAS) aquí considero necesario hacer una jornada de cartera para identificar esos valores, en patrimonio hay una cuenta que dice excedentes ejercicio 2018, quisiera saber a qué corresponde, y no veo impuestos en el balance ni declaración de renta ni retención en la fuente es importante tener esos soportes; Respetando el criterio del profesional que realizo los estados financieros hay varios conceptos en norma NIFF que están en este balance que no se manejan para PH(PROPIEDAD HORIZONTAL), me gustaría revisar las políticas de implementación de la norma y si generaron algún ajuste por conversión ya que esta también debe tener una revelación clara y específica además de la conciliación fiscal para la declaración de renta.
4. Los estados financieros de 2019 tendrían las mismas solicitudes del punto anterior adicionando una pérdida del ejercicio, es conveniente saber de dónde salió el dinero para sufragar dichos gastos en exceso que reflejan la pérdida del ejercicio, pues el balance no refleja ningún pasivo con terceros.
5. Requero ver los presupuestos para el año 2018 y 2019 y el curso del ejecutado de 2020 ya que como es bien sabido para las PH no debe tener perdidas del ejercicio ni excederse en los gastos pues para eso tiene la herramienta presupuestal para gastar lo que requiere el ejercicio.
6. Quiero destacar la cuenta 1110 bancos en el balance reporta saldo cero a corte de cada vigencia lo cual no es correcto porque se ha generado recaudo de cartera, me gustaría ver las conciliaciones bancarias, y el arrastre de las partidas conciliatorias por consignaciones no identificadas, además de la causación del gasto bancario.
7. La cartera de dudoso recaudo de altura de mora excesiva (dicha altura de mora debe estar en las políticas de norma niiff) debe tener una provisión de dudoso recaudo, y estimar la contingencia para dicho fin en el presupuesto y en los estados financieros y no la vi me gustaría que me aclarar este punto.
8. Si es posible me gustaría con permiso de la presidenta del consejo un usuario de consulta al software contable de la contabilidad de INVERSIONES NAMI SAS, y poder de esta manera tener los auxiliares para hacer el respectivo análisis de cuentas y los cruces respectivos.

Quedo a la espera de sus comentarios y del envío de la información aquí citada.

Diana Carolina Acosta Mesa

la asamblea, entonces con una votación del 47.09% del quorum total se elige a la Srta. Stephania Cortés frente al 26.27% que voto por el Sr. Jaime Rivera para presidente de la asamblea, con un quorum total de votación del 74.22%, gracias.

La señora Presidente del Consejo de Administración manifiesta señores Copropietarios por cuestiones de bioseguridad las personas que vayan a intervenir tienen este micrófono exclusivo para las personas de la asamblea que quieran hacer alguna intervención, el micrófono que se va a instalar en la mesa del presidente y secretario se va a quedar en esa mesa y este micrófono lo vamos a utilizar los consejeros para nuestras intervenciones y entrega de informes, entonces las personas que deseen hablar piden la palabra y se ubican aquí en este micrófono que está estático ahí, gracias.

La señora Presidente del Consejo de Administración manifiesta hacer la postulación para el cargo de secretaria, no hay sino una postulación entonces por aclamación está la Señora Mónica Rodríguez Lozano, ella igualmente es miembro del Consejo de Administración, cumple las funciones de tesorera, entonces si la asamblea lo permite y está de acuerdo la nombramos secretaria de esta asamblea ordinaria.

La Señorita Stephania Cortes manifiesta que por unanimidad se elige a la Sra. Mónica Rodríguez como secretaria de la Asamblea.

La señora María Elena Ledesma Sánchez entrega a la Señorita Stephania Cortes el orden del día para que continúen y asumen entonces la presidencia de esta asamblea la Señorita Stephania Cortés y la secretaria la Señora Mónica Rodríguez Lozano.

Toma la palabra la señorita Stephania Cortés, Presidente de esta Asamblea y manifiesta que se debe continuar con el orden del día.

4. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN PARA REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ACTA:

La señora María Elena Ledesma propone al consejero Pedro Jesús Silva Buitrago para revisión del acta. No acepta.

La señorita Stephania Cortes, Presidente, propone al Señor Guillermo García, manzana G, lote 5. Si nos puede apoyar con el tema. La Señora Marysol Linares, manzana M, lotes 14 y 16. Nos falta 1 más. ¿Quién nos apoya? Don Johnny Palacios, lote 4 y 10 de la manzana G. Entonces vámonos con el Sr. Guillermo García, Marysol Linares y Johnny Palacios, nombrada la comisión para la revisión del acta, por aclamación, disculpen la comisión para la revisión del acta.

5. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA:

Toma la palabra el señor Jaime Rivera. Buenos días a todos, en el punto de varios les quería proponer 3 temas que me parecen muy importantes para el desarrollo de la comunidad, uno es hablar sobre el alcantarillado y manejo de aguas negras de la copropiedad, dos lo referente al cobro y pago de las cuotas de administración de parte de Nami y la parte contable y tres la definición de la portería que sea únicamente para la etapa I y quede sellado para la etapa II, entiendo están entrando por otra parte es mejor que quede delimitada, esos 3 puntos para plantearlos en proposiciones y varios, gracias

ANEXO 18 A-18

El señor David Díaz manifiesta: Yo le complemento su propuesta diciendo lo siguiente, es una cosa muy pequeña me gusta la idea del Señor, yo la complementaría de la siguiente manera que buen momento para encontrarnos el 12 de diciembre venir y observar esas hermosas iluminaciones que ustedes van a hacer de sus casas y encontrarnos un poquitico en ese espíritu navideño, apoyo la idea del 12 de diciembre.

Toma la palabra la señora María Elena Ledesma y manifiesta: Entonces hay dos propuestas Señores Copropietarios, una para que nuestra fecha de aniversario sea el 12 de diciembre propuesta de la suscrita y la propuesta del propietario Jaime Rivera que sea el 13 de febrero.

El señor Luis Muñoz, V.E. manifiesta: Perfecto, ya está A 12 de diciembre, B 13 de febrero establecer como fecha de aniversario del condominio, votación, perfecto aquí tenemos que la fecha electa es 12 de diciembre como fecha de aniversario teniendo en cuenta un coeficiente de votación de 66.18% y por el tipo de votación les voy a decir cuántos votaron, 37 personas votaron por elegir esta fecha, y frente al 10.22% que votaron por el 13 de febrero que corresponde a 14 personas, quorum actual 76.41%.

16. CIERRE DE LA ASAMBLEA:

La señorita Stephanie Cortes, Presidente de esta Asamblea General Ordinaria del Condominio Palma Real Etapa I PH manifiesta: Gracias, alguna proposición, comentario, listo. Siendo la 1.02 de la tarde se hace el cierre de la asamblea, muchas gracias

STEPHANIA CORTES PALMA
Presidente Asamblea

MONICA RODRIGUEZ LOZANO
Secretaria Asamblea

DUEYDIP

BEXO.18a

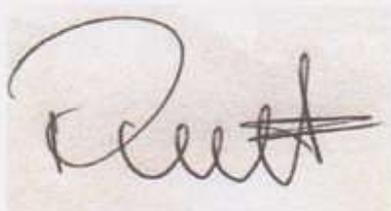
Bogotá, 4 de marzo de 2022

A QUIEN INTERESE

Por medio de la presente me permito certificar que la razón social de **CONDOMINIO PALMA REAL** nació jurídicamente, tributariamente y contablemente el 1 de enero de 2021.

La presente la expido con pleno conocimiento y libertad de lo aquí expresado.

Atentamente



DIANA CAROLINA ACOSTA MESA

CC 52528642

TP 143048-T

A-19

ANEXO. 19

 CONDominio Palma real	ETAPA I	FECHA: 01 de Marzo de 2022
	ADMINISTRACION	CERTIFICACION

LA SUSCRITA TESORERA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL
CONDominio PALMA REAL ETAPA I

CERTIFICA

MONICA LEONOR RODRIGUEZ LOZANO identificada con C.C No 39.577.627 de Girardot C/marca, actualmente ocupo el cargo de Tesorera del Condominio Palma Real Etapa I, me permito certificar que el condominio Palma Real Etapa I nace Jurídica y contablemente el 02 de enero de 2021.

La contabilidad del Condominio Palma Real Etapa I con Nit 901.444.897-3 es independiente a la de la Constructora Inversiones Nami SAS con Nit 900.308.373-0

Se expide esta certificación el primer (01) día del mes de marzo de 2022.

Atentamente,


MONICA LEONOR RODRIGUEZ LOZANO
TESORERA CONSEJO DE ADMINISTRACION
T.P 103714-T
CELULAR: 3228238283

1. Año 2. Concepto

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario 14749022377797



(415)7707212489984(8020) 001474902237779 7

Datos generales

24. Tipo de documento 1 3	25. Número de identificación 2 0 7 5 6 0 1 1	26. Primer apellido YAÑEZ	27. Segundo apellido CALDERON	28. Primer nombre AYLEN	29. Otros nombres PATRICIA
30. Razón social					
31. País COLOMBIA	Cód. 1 6 9	32. Departamento Cundinamarca	Cód. 2 5	33. Ciudad / Municipio Nariño	Cód. 2 5 4
34. Dirección Km 22 vía Girardot-Honda				35. Correo electrónico admoncondominiopalmareal@gmail.com	
Datos de la solicitud presentada					
36. Clasificación Derecho de petición	Cód. 6	37. Tema Procesos de Facturación			Cód. 4
38. Subtema Otra (Especifique)		Cód. 2 4 8	39. Otra rechazo factura electrónica		
40. No. Solicitud 14509007384020	41. Fecha de presentación 2 0 2 1 0 4 0 9	46. No. Asunto 202182140100047888	47. Fecha de verificación		

42. Anexos ? Si <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	43. No. Fotos	44. Tipo de respuesta	Cód.
---	---------------	-----------------------	------

Firma funcionario que registra

984. Apellidos y nombres PEREZ TARAZONA YULIED ESTEFANIA	993. Establecimiento 47 Sede Nivel Central San Agustín - Bogotá
985. Cargo	992. Area
989. Dependencia 202 Dirección General	990. Lugar aditivo 0 Nivel Central
	991. Organización U.A.E. DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES
	987. Fecha elaboración 2 0 2 1-0 4-1 5/1 0:3 9:3 7

2 0 2 1 3 0 7 0 7 1 7 2 7 9

DNEKO. 21

Espacio reservado para la DIAN

Número de formulario 14749022377740

Respuesta final

Oficio No. 100202209-001292 F.E
Nivel Central, 15 de Abril de 2021

Señora:
AYLEN PATRICIA YAÑEZ CALDERON
Km 22 vía Girardot-Honda
Nariño Cundinamarca
admoncondominiopalmareal@gmail.com

Ref: Respuesta final Solicitud No. 202182140100047888

Cordial saludo,

Gracias por contactarnos, para la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN es muy importante recibir su solicitud, la cual ayudará a fortalecer nuestro servicio.

Amablemente le indicamos la normatividad vigente de facturación electrónica, referente al tema de la verificación y rechazo de la factura electrónica señala las condiciones de rechazo que el adquirente deberá cumplir, nos remitimos a la norma que especifica dichas condiciones las cuales se deben tener en cuenta para el rechazo de la factura electrónica, a saber:

DECRETO NÚMERO 1625 DE 2016 ARTÍCULO 1.6.1.4.1.5. VERIFICACIÓN Y RECHAZO DE LA FACTURA

ELECTRÓNICA. El adquirente que reciba la factura electrónica en formato electrónico de generación deberá verificar las siguientes condiciones:

1. Entrega en el formato XML estándar establecido por la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).
2. Existencia de los requisitos señalados en el artículo 617 del *Estatuto Tributario, salvo lo referente a los literales a), h), i), así como la pre impresión de los requisitos que según esta norma deben cumplir con esta previsión; discriminando el impuesto al consumo, cuando sea del caso. Cuando el adquirente persona natural no tenga NIT deberá verificarse que se haya incluido el tipo y número del documento de identificación.
3. Existencia de la firma digital o electrónica y validez de la misma.

El adquirente deberá rechazar la factura electrónica cuando no cumpla alguna de las condiciones señaladas en los numerales anteriores, incluida la imposibilidad de leer la información. Lo anterior, sin perjuicio del rechazo por incumplimiento de requisitos propios de la operación comercial.

En los casos de rechazo de la factura electrónica por incumplimiento de alguna de las condiciones señaladas en los numerales 1, 2 o 3 del presente artículo procede su anulación por parte del obligado a facturar electrónicamente, evento en el cual deberá generar el correspondiente registro a través de una nota crédito, la cual deberá relacionar el número y la fecha de la factura objeto de anulación, sin perjuicio de proceder a expedir al adquirente una nueva factura electrónica con la imposibilidad de reutilizar la numeración utilizada en la factura anulada.

El adquirente que reciba factura electrónica en formato electrónico de generación deberá informar al obligado a facturar electrónicamente el correspondiente rechazo. En este caso podrá utilizar sus propios medios tecnológicos o los que disponga, para este fin, el obligado a facturar. Así mismo, podrá utilizar para este efecto el formato que establezca la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) como



No. 00005

adicionales al porcentaje del recargo para el fondo de imprevistos, cuando los recursos del fondo sean insuficientes para atender las erogaciones. _____

PARÁGRAFO 7° Las áreas privadas sin construir contribuirán a las expensas comunes en el porcentaje asignado a los coeficientes de copropiedad. _____

ARTÍCULO CINCUENTA Y SEIS.- SOLIDARIDAD: Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en el pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de dominio privado. Igualmente existirá solidaridad en el pago de las expensas comunes ordinarias entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. _____

ARTÍCULO CINCUENTA Y SIETE.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS: Las expensas y los servicios comunes esenciales deberán ser canceladas dentro de los doce (12) días primeros de cada mes. El incumplimiento en el pago causará un interés de mora equivalente a una y media veces el interés corriente bancario a partir del mes siguiente, sin perjuicio de las de las sanciones que fije la Asamblea de Copropietarios y de la publicación de los morosos en el boletín informativo. _____

*+ / +
costas*

PARÁGRAFO La mora en el pago de más de cinco cuotas se exigirá mediante cobro jurídico y las costas y honorarios serán a cargo del deudor moroso. _____

ARTÍCULO CINCUENTA Y OCHO.- PUBLICACIÓN DE LISTA DE DEUDORES MOROSOS: Mientras subsista el incumplimiento, el Administrador deberá publicar la lista de deudores morosos en el sector administrativo u oficinas de la administración, garantizando su debido conocimiento aún con circular pertinente, a todos los copropietarios del Condominio. _____

PARÁGRAFO. El Consejo de Administración, con el debido proceso, podrá restringir a los deudores morosos el uso de las zonas deportivas o zonas comunes no esenciales, como sanción, hasta que el copropietario se ponga al día con el pago de toda clase de expensas y obligaciones pecuniarias que deba al Condominio. _____

ARTÍCULO CINCUENTA Y NUEVE.- MERITO EJECUTIVO.- Las contribuciones a cargo de los propietarios de bienes privados, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea General, con las formalidades previstas en este reglamento, serán

10371AAVAUUVW55W 01/07/2015 C. notario S.A. N. 10371AAVAUUVW55W

A=22



INVERSIONES NAMI S.A.S
 NIT 900.308.373-0
 Carrera 7 Bta A No. 124 - 70 Oficina 203
 Tel: (57) 7040646
 Bogotá - Colombia
 ventasccondominioalmareal@gmail.com
 www.condominiopalmareal.com

**Factura
 No. 1181**

Señores	IVAN CAMILO RUGE DELGADO		
NIT	1 014 214 554-1	Teléfono	(2222)
Dirección	CALLE 54 # 75 B - 12	Ciudad	Bogotá - Colombia

Fecha de Factura	Fecha de Vencimiento
2020-03-07	2020-03-31

Ítem	Código	Descripción	Nombre producto	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
1	3	ADMINISTRACION MES DE MARZO DE 2020 - LOTE 12 MZ G	Administraciones I Etapa	1.00	80,000.00	80,000.00
2	3	<u>RECARGO FEBRERO DE 2020</u>	Administraciones I Etapa	1.00	8,000.00	8,000.00

Valor en Letras:
 Ochenta y ocho mil pesos m/cte

Condiciones de Pago:
 Crédito - Cuota No. 001 vence el 2020-03-31 por \$ 88,000.00

Total Bruto	88,000.00
Total a Pagar	88,000.00

Observaciones:
 Por favor realice su pago consignando a la cuenta corriente del banco de occidente N° 242-08864-9 a nombre de Inversiones Nami SAS con Nit 900.308.373-0

A esta factura de venta aplican las normas relativas a la letra de cambio (artículo 5 Ley 1231 de 2008). Con esta el Comprador declara haber recibido real y materialmente las mercancías o prestación de servicios descritos en este título - Valor. Número Autorización 18763063194515 aprobado en 20200108 prefijo desde el número 951 al 1500
 Responsable de IVA - Actividad Económica 6810 Actividades Inmobiliarias Tarta

Elaborado por Siglo S.A.S Nit: 800.048.145-4

DNEYO 23 Δ-23



INVERSIONES NAMI S.A.S
 900.308.373-0
 Carrera 7 Bía A No. 124 - 70 Oficina 203
 Bogotá - Colombia
 (57) 7040646
 ventascondominiopalmareal@gmail.com
 www.condominiopalmareal.com

Cliente: JOHNNY ALEXANDER PALACIOS CARRILLO

Nit: 1.024.464.383-5

Teléfono: (3208543715)

Dirección: CRA 109 A # 19 A 09

Correo:

Fecha de factura: 2019-10-01
 Vendedor: JOHANNA PAOLA MANTILLA
 Centro de costo: 1
 Cotización:

Item	Código	Descripción	Nombre producto	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
1	3	CUOTA DE ADMINISTRACION OCTUBRE MZ G LOTE N° 4	Administraciones I Etapa	1.00	80,000.00	80,000.00
2	3	RECARGO CUOTA ADMINISTRACIÓN SEPTIEMBRE	Administraciones I Etapa	1.00	8,000.00	8,000.00

ELABORADA POR SIGO S.A. INT 830 048 145-8

Valor en Letras:

Ochenta y ocho mil pesos m/cte

Condiciones de Pago:

Crédito - Cuota No. 001 vence el 2019-10-31 por \$ 88,000.00

Total Bruto 88,000.00

Observaciones:

RECUERDE QUE TIENE UN SALDO ANTERIOR PENDIENTE DE \$80.000

Total a Pagar 88,000.00

Por favor realice su pago consignando a la cuenta corriente del banco de occidente N° 242-08864-9 a nombre de Inversiones Nami SAS con Nit 900.308.373-0

A esta factura de venta aplican las normas relativas a la letra de cambio (artículo 5 Ley 1231 de 2008). Con esta el Comprador declara haber recibido real y materialmente las mercancías o prestación de servicios descritos en este título - Valor. Número Autorización 18762014223841 aprobado en 20190919 prefijo desde el número 776 al 840 Responsable de IVA - Actividad Económica 8810 Actividades Inmobiliarias Tarifa

Elaborado por

Firma recibido

ANEXO 25.

Nariño – Cundinamarca, Febrero 28 del 2022

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNIIPAL

Nariño- Cundinamarca

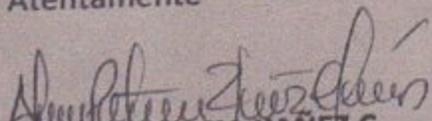
REF: **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFIENTE**

AYLEN PATRICIA YAÑEZ CALDERON, identificada como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de Administradora y Representante Legal del **CONDOMINIO PALMA REAL ETAPA I**, según NIT 901444897-3 por medio del presente escrito estoy otorgando poder especial amplio y suficiente a **DAVID DIAZ OSPINA**, identificado como CC No 14.224.669 de Ibagué, portador de T.P. 63473 C.S.J. para que en mi nombre y representación del **CONDOMINIO** antes citado, inicie, trámite y lleve a su culminación **ACCION DE TUTELA** por desconocimiento al Derecho de Petición contra **INVERSIONES NAMI**, representado por la Señora **MARTHA ISABEL PALMA BECERRA**.

Mi apoderado queda facultado para recibir, desistir, sustituir, y efectuar todas las acciones y trámites en cumplimiento de su gestión, según art.75 y S.S. del C.G.P.

Solicito, Señor Juez, reconocerle Personería a mi apoderado en los términos para los efetos del presente poder.

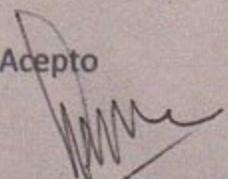
Del Sr. Juez
Atentamente



AYLEN PATRICIA YAÑEZ C.

20.756.011 de Nariño – Cundinamarca
Administradora

Acepto



DAVID DIAZ OSPINA

cc 14.224.669

T.P.63473 C.S.J.

Correo:

sandunguera271@hotmail.com



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
DE NARIÑO - CUNDINAMARCA

PRESENTACION PERSONAL

El anterior escrito fue presentado personalmente por _____

AYLA PATRICIA VALENTI CALDERON

Identificado(a) con la C.C. No. 20 756 001

expedida en NARIÑO - CUNDINAMARCA
y T.P. No. _____

del C.S. de la J., Hoy 01. 02. 2022 con destino a

_____, manifestando que la firma y huella que
aparece es suya y es la misma que acostumbra a usar en
todos sus actos públicos y privados.

El (la) Compareciente, *[Signature]*

El (la) Secretario(a), _____

