

Chrome Archivo Editar Ver Historial Favoritos Perfiles Pestaña Ventana Ayuda

PODER PARA DEFENSA EJECU... (992 unread) - cduquemunoz... WhatsApp Inicio - Rama Judicial

mail.google.com/mail/u/0/#inbox/KtbxLwGkKGwMKFrFxxhcmwVdgmFsqskvjq

Escudo CENTRO... Canadian Coalitio... Lion Motos | LUJ... La casa prefabrica... Gmail YouTube Amazon.com: Eas... Todos los favoritos

Para recibir las próximas actualizaciones de Google Chrome, necesitarás macOS 10.15 o versiones posteriores. Esta computadora usa macOS 10.13. Más información

Gmail

Buscar en el correo electrónico

Redactar

Recibidos 1,146

Destacados

Pospuestos

Enviados

Borradores

Listas

Más

Etiquetas

[imap]/Sent

[imap]/Trash

Notes

Prados de Madrid 49

Pueblo Nuevo Casas 3

Quintas del Marquez

Más

PODER PARA DEFENSA EJECUTIVO, RADICADO 2023-00022

Carlos Duque <carlosduque2906@gmail.com> para Administracion

Buenas tardes doña Lina.

Adjunto el presente el poder para firma y regreso por este mismo medio, y poder aportar con la contestación de la demanda ejecutiva interpuesta por la Etapa I de la Agrupación.

Atentamente, Carlos Duque, Abogado

Un archivo adjunto • Analizado por Gmail

Poder defensa ej...

Administracion Pradera de Suba para mi

Doctor buenos días, adjunto poder firmado.

Cordialmente,

Lina Puerto Páez

09:13 (hace 7 horas)



El progreso
es de todos



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Ricardo Espitia,

realestatebogota@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-003215

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	13 de febrero de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-00173 -CONSULTA
Código referencia	O-6-960-2
tema	CUENTAS DE COBRO EN COPROPIEDADES

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de contabilidad, información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN:

Las expensas necesarias y extraordinarias (cuotas de administración de las copropiedades) presentadas y aprobadas en las asambleas de copropietarios mediante los presupuestos de ingresos y egresos son una obligación legal que debe ser asumida por los copropietarios. Su obligatoriedad se encuentra establecida en la ley 675 del 2001. Respecto de la forma como deben cobrarse y los soportes adecuados, corresponde a la administración de la misma establecer el procedimiento más adecuado.

CONSULTA (TEXTUAL)

Quisiera consultar:

1. Es obligatoria la remisión de las cuentas de cobro en las copropiedades?
2. Cuáles son los efectos contables y obligaciones de los propietarios de la NO remisión de dichas cuentas de cobro?

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



**El progreso
es de todos**



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

- a. Es decir, pueden los propietarios negarse a pagar, hasta no tener un documento (cuenta de cobro) que genera dicha obligación?
b. Que pasa si dichas administraciones ofrecen descuentos por pronto pago y remite las cuentas de cobro de manera posterior a la fecha del descuento?
3. Que sanciones o repercusión tiene para la administración que NO emita oportunamente las cuentas de cobro?
4. Que ocurre cuando se solicita la remisión por medio electrónico y la administración se niega alegando que las cuentas de cobro repasan en física en las casilleros?

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Mediante concepto 2019-0905 el CTCP ha manifestado lo siguiente:

“1. ¿Están las copropiedades obligadas para emitir una cuenta de cobro?

(...)

Tratándose de los soportes contables, que sirven de base para el registro de transacciones y otros eventos o sucesos que afectan la situación financiera y rendimiento de una entidad, la copropiedad deberá remitir a los copropietarios una cuenta de cobro o un documento equivalente, que sirva como soporte para la causación y pago de las contribuciones que deben realizar los copropietarios, para cubrir las expensas comunes y ordinarias de la copropiedad.

Para efectos de procesos ejecutivos contra deudores morosos de la copropiedad, el Art. 48 de la Ley 675 de 2001 indica lo siguiente:

“ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior”.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.”

2. Si la administración de la copropiedad NO emite la cuenta de cobro, ¿Debo esperar a recibirla para pagarla?

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@minciti.gov.co
www.minciti.gov.co



GD-FM-009.v20



**El progreso
es de todos**



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Otras normas de la Ley 675 de 2001 mencionan lo siguiente:

"Artículo 78. Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

Artículo 79. Ejecución de las obligaciones. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores. En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley."

Los propietarios tienen la obligación surgida de la Asamblea de Copropietarios al aprobar el presupuesto de realizar los pagos acordados y el no contar con la cuenta de cobro no constituye razón suficiente para no realizar el pago. Además, los descuentos y rebajas que se ofrezcan a los copropietarios también tienen que estar aprobados en las Asambleas.

En conclusión, las expensas necesarias y extraordinarias (cuotas de administración de las copropiedades) presentadas y aprobadas en las asambleas de copropietarios mediante los presupuestos de ingresos y egresos son una obligación legal que debe ser asumida por los copropietarios. Su obligatoriedad se encuentra establecida en la ley 675 del 2001. Respecto de la forma como deban cobrarse y los soportes adecuados, corresponde a la administración de la misma establecer el procedimiento más adecuado.

Por último este consejo impele a los copropietarios, a los administradores, contadores y revisores fiscales de las copropiedades a consultar el Documento de Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, emitido por el CTCP.

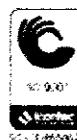
En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cidió a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Cesar Omar López Avila
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano Rodríguez / Jesus María Peña Bermudez/Leonardo Varón García

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 - Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos



Radicado No. 2-2020-007254
2020-03-30 11:08:09 a. m.

Radicado relacionada No. 1-2020-003215

DDR

Bogota D.C, 30 de marzo de 2020

Señor(a)
RICARDO ESPITIA MANRIQUE
Av Cll 19 8-81 Of 1002
realestatebogota@gmail.com
CUNDINAMARCA - BOGOTA

Asunto : 2020-.173 -Inquietud Emisión Cuentas de Cobro en Copropiedades

Saludo:
por este medio damos respuesta a su consulta

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:

CopiaExt:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2020-01734581 Cuentas de cobro copropiedades rev LVG.pdf

Revisó: CESAR OMAR LOPEZ AVILA CONT

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@minciit.gov.co

Fecha firma: 30/03/2020 11:08:09 AM

AC: AC SUB CERTICAMARA



GD-FM-009.v20



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220420246757830531

Nro Matrícula: 50N-936549

Pagina 1 TURNO: 2022-211880

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:56 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 30-11-1983 RADICACIÓN: 1983-107575 CON: DOCUMENTO DE: 01-06-1993

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO CON UN AREA DE 12.668.80 MTS.CUADRADOS, SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDA LA AGRUPACION DE VIVIENDA " LA PRADERA DE SUBA " COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS : POR EL NORTE: EN LINEAS FRACCIONADAS DE 34.60, 0.60 , 0.60 , 3.55, 6.15 Y 2.95 MTS. CON ZONAS DE CESION AL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA, EN LINEAS FRACCIONADAS DE 9.00 , 5.75 Y 85.00 MTS. CON ZONAS VERDES DE CONTROL AMBIENTAL DE BOGOTA D.E.: POR EL ORIENTE: EN 105.22 MTS. CON LOTE DE TERRENO ADJUDICADO AL DOCTOR ROBERTO PINEDA, EN 0.60 MTS. CON ZONAS VERDES DE CONTROL AMBIENTAL DE BOGOTA D.E. POR EL SUR: EN 104.53 MTS. CON PROPIEDAD DE JULIO CESAR PINEDA, EN LINEAS FRACCIONADAS DE 0.60, 0.60 Y 0.60 MTS. CON ZONA DE CESION AL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA.-POR EL OCCIDENTE: EN 64.60 MTS. CON LA TRANSVERSAL 102-A. DE BOGOTA D.E. EN LINEAS FRACCIONADAS DE 5.00 MTS. 9.00 MTS. 5,75 , 9,00 , 5,75 , 9,00 , 2,25 , 4,25 , Y 0.60 MTS. CON ZONA DE CESION AL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA, EN 0.60 , METROS CON AREA DE CONTROL AMBIENTAL DE BOGOTA D.E."

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

SEGUN RESOLUCION N.00235 DEL 27 ENE. 1986

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 153 101-31 AGRUPACION DE VIVIENDA LA PRADERA DE SUBA

1) TRANSVERSAL 102 A 152A-44 AGRUPACION DE VIVIENDA LA PRADERA DE SUBA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 174

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-09-1982 Radicación: 1982-79171

Doc: ESCRITURA 2384 del 26-08-1982 NOTARIA 10A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$199,692,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA CABALLEROS Y CIA.

NIT# 60055207 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-05-1983 Radicación: 1983-45116



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220420246757830531

Nro Matrícula: 50N-936549

Pagina 2 TURNO: 2022-211880

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:56 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 0948 del 20-04-1983 NOTARIA 10A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA CABALLEROS Y CIA. LTDA.

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-11-1983 Radicación: 83107575

Doc: ESCRITURA 1796 del 16-11-1983 NOTARIA 31A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCTORA CABALLEROS Y CIA. LTDA.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-11-1983 Radicación: 83107575

Doc: ESCRITURA 1796 del 16-11-1983 NOTARIA 31. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCTORA CABALLEROS Y CIA. LTDA.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-11-1985 Radicación: 1985-143232

Doc: ESCRITURA 2225 del 17-07-1985 NOTARIA 1.A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$199,692,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: CONSTRUCTORA CABALLEROS Y CIA LTDA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-01-1991 Radicación: 1991-20

Doc: ESCRITURA 3541 del 07-11-1990 NOTARIA 30 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA CABALLEROS Y CIA LTDA

A: CONSTRUCTORA A.M LTDA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-08-2005 Radicación: 2005-62748

Doc: ESCRITURA 3020 del 27-07-2005 NOTARIA 31 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESCR.1796/1983 NOT.31 BOG. EN CUANTO ADECUARLO A LA LEY 675/2001. SE ACTUALIZAN LOS COEFICIENTES.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220420246757830531

Nro Matrícula: 50N-936549

Pagina 3 TURNO: 2022-211880

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:56 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: AGRUPACION DE VIVIENDA LA PRADERA DE SUBA PRIMERA ETAPA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-01-2006 Radicación: 2006-3624

Doc: ESCRITURA 4893 del 30-11-2005 NOTARIA 21 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE PROPIEDAD PUBLICA SOBRE ZONAS DE CESION OBLIGATORIA GRATUITA: 0133 DECLARATORIA DE PROPIEDAD PUBLICA SOBRE ZONAS DE CESION OBLIGATORIA GRATUITA - PARCIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

4 -> 746657LOCAL COMERCIAL 100

4 -> 759176APTO 101

4 -> 759177APTO 201

4 -> 759178APTO 301

4 -> 759179APTO 401

4 -> 759180APTO 501

4 -> 759182APTO 202

4 -> 759185APTO 502

4 -> 759188APTO 303

4 -> 759189APTO 403

4 -> 759190APTO 503

4 -> 759191APTO 104

4 -> 759192APTO 204

4 -> 759193APTO 304

4 -> 759194APTO 404

4 -> 759195APTO 504

4 -> 759196APTO 105

4 -> 759197APTO 205

4 -> 759198APTO 305

4 -> 759199APTO 405

4 -> 759200APTO 505



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220420246757830531

Nro Matrícula: 50N-936549

Pagina 4 TURNO: 2022-211880

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:56 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

- 4 -> 759201APTO 106
- 4 -> 759202APTO 206
- 4 -> 759203APTO 306
- 4 -> 759206APTO 107
- 4 -> 759207APTO 207
- 4 -> 759208APTO 307
- 4 -> 759209APTO 407
- 4 -> 759210APTO 507
- 4 -> 759211APTO 108
- 4 -> 759212APTO 208
- 4 -> 759213APTO 308
- 4 -> 759214APTO 408
- 4 -> 759215APTO 508
- 4 -> 759216APTO 209
- 4 -> 759217APTO 309
- 4 -> 759218APTO 109
- 4 -> 759219APTO 409
- 4 -> 759220APTO 509
- 4 -> 759221APTO 110
- 4 -> 759223APTO 310
- 4 -> 759224APTO 410
- 4 -> 759226APTO 111
- 4 -> 759227APTO 211
- 4 -> 759228APTO 311
- 4 -> 759229APTO 411
- 4 -> 759230APTO 511
- 4 -> 759231APTO 112
- 4 -> 759232APTO 212
- 4 -> 759233APTO 312
- 4 -> 759234APTO 412
- 4 -> 759235APTO 512
- 4 -> 759239APTO 413





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220420246757830531

Nro Matrícula: 50N-936549

Pagina 5 TURNO: 2022-211880

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:56 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

- 4 -> 759240APTO 513
- 4 -> 759241APTO 114
- 4 -> 759242APTO 214
- 4 -> 759243APTO 314
- 4 -> 759244APTO 414
- 4 -> 759245APTO 514
- 4 -> 759246APTO 115
- 4 -> 759247APTO 215
- 4 -> 759248APTO 315
- 4 -> 759249APTO 415
- 4 -> 759250APTO 515
- 4 -> 759261APTO 118
- 4 -> 777790APTO 319
- 4 -> 792479APTO 213
- 4 -> 792480APTO 117
- 4 -> 792955APTO 510
- 4 -> 792956APTO 506
- 4 -> 793055APTO 523
- 4 -> 793056APTO 221
- 4 -> 801780APTO 318
- 4 -> 801781APTO 324
- 4 -> 801784APTO 426
- 4 -> 801785APTO 517
- 4 -> 804534APTO 223
- 4 -> 804542APTO 217
- 4 -> 806217APTO 313
- 4 -> 806226APTO 421
- 4 -> 806797APTO 417
- 4 -> 807176APTO 317
- 4 -> 808912APTO 220
- 4 -> 808913PTO 120
- 4 -> 808914APTO 116





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220420246757830531

Nro Matrícula: 50N-936549

Pagina 6 TURNO: 2022-211880

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:56 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

- 4 -> 808915APTO 224
- 4 -> 809480APTO 203
- 4 -> 809521APTO 113
- 4 -> 809529APTO 119
- 4 -> 809535APTO 123
- 4 -> 809539APTO 516
- 4 -> 810119APTO 423
- 4 -> 810121APTO 302
- 4 -> 810128APTO 418
- 4 -> 813409APTO 320
- 4 -> 813418APTO 321
- 4 -> 813422APTO 316
- 4 -> 813447APTO 402
- 4 -> 814801APTO 125
- 4 -> 815609APTO 225
- 4 -> 815613APTO 124
- 4 -> 815614APTO 519
- 4 -> 817522APTO 326
- 4 -> 817524APTO 122
- 4 -> 817548APTO 218
- 4 -> 820717APTO 222
- 4 -> 821865APTO 419
- 4 -> 821866APTO 323
- 4 -> 821867APTO 416
- 4 -> 823420APTO 216
- 4 -> 825222APTO 420
- 4 -> 826605APTO 103
- 4 -> 828995APTO 102
- 4 -> 831347APTO 406
- 4 -> 831503APTO 522
- 4 -> 833144APTO 325
- 4 -> 834181APTO 126





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220420246757830531

Nro Matrícula: 50N-936549

Pagina 8 TURNO: 2022-211880

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:56 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-211880

FECHA: 20-04-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220420188057830532

Nro Matrícula: 50N-20067981

Pagina 1 TURNO: 2022-211881

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 22-03-1991 RADICACIÓN: 1991-20 CON: SIN INFORMACION DE: 26-11-1992

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 6.017.22 M.2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 3541 DEL 17-11-90 NOTARIA 30 DE BTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA CABALLERO Y CIA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA QUE LE HIZO A FERNANDEZ ARENAS MANUEL, SCHMIDT DE FERNANDEZ IRMGARD SEGUN ES. 643 DEL 24-08-81 REGISTRADA AL FOLIO 050-0000174. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A GEOFREY STEWART TAITT SEGUN ESC. 575 DEL 08-03-1973 NOT. 13A. DE BTA. ACLARADA POR ESC. 8254 DEL 26-10-79 NOT. 9A. DE BTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A JULIO RODRIGUEZ ENRIQUE POR ESC. 4451 DEL 30-08-49 NOT. 4A. DE BTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) LOTE . AGRUPACION DE LA VIVIENDA LA PRADERA DE SUBA-SEGUNDA ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 936549

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-09-1982 Radicación: 1982-19171

Doc: ESCRITURA 2384 del 26-08-1982 NOT 10 de BTA

VALOR ACTO: \$199,692,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA CABALLEROS Y CIA LTDA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-05-1983 Radicación: 1983-45116

Doc: ESCRITURA 948 del 20-04-1983 NOT 10 de BTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA 2384 DEL 26-08-82 NOTARIA 10 DE BOGOTA.EN CUANTO A LOS INTERESES PACTADOS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA CABALLEROS Y CIA LTDA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220420188057830532

Nro Matrícula: 50N-20067981

Pagina 2 TURNO: 2022-211881

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:58 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-01-1991 Radicación: 1991-20

Doc: ESCRITURA 3541 del 07-11-1990 NOT 30 de BTA

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA CABALLEROS Y CIA LTDA

A: CONSTRUCTORA A.M LTDA.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-11-1985 Radicación: 85143232

Doc: ESCRITURA 2225 del 17-07-1985 NOTARIA 10A de BTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO A ESTE Y 132 UNIDADES MAS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: CONSTRUCTORA CABALLEROS Y CIA LTDA.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-05-1992 Radicación: 23034

Doc: ESCRITURA 2197 del 06-04-1992 NOT. 23. de STAFEBTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA A.M. LTDA.

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA. UPAC COLPATRIA.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-11-1992 Radicación: 1992-60562

Doc: ESCRITURA 5525 del 29-10-1992 NOTARIA 7 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCTORA A.M. LTDA.

X

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 007** Fecha: 13-05-1993 Radicación: 1993-26956

Doc: ESCRITURA 1821 del 31-03-1993 NOTARIA 4 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,250,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA A.M.LTDA

A: ARDILA RODRIGUEZ MAURICIO

CC# 11308272 X

A: HANDSZER DE LA ROTTA SANDRA

CC# 39682928 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220420188057830532

Nro Matrícula: 50N-20067981

Pagina 3 TURNO: 2022-211881

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 008** Fecha: 13-05-1993 Radicación: 1993-26956

Doc: ESCRITURA 1821 del 31-03-1993 NOTARIA 4 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARDILA RODRIGUEZ MAURICIO CC# 11308272

DE: HANDSZER DE LA ROTTA SANDRA CC# 39682928

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA -UPAC COLPATRIA-

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-02-1994 Radicación: 1994-8039

Doc: ESCRITURA 0036 del 06-01-1994 NOTARIA 23 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 LIBERACION PARCIAL HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA APTOS 101/102/201/202/301/302/401/402/501 Y 502 DE LOS INTERIORES 14,15,16,17 Y 18

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA-UPAC COLPATRIA-

A: CONSTRUCTORA A.M. LIMITADA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-03-1995 Radicación: 1995-16166

Doc: ESCRITURA 767 del 27-02-1995 NOTARIA 23 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION ACLARACION ESCRITURA 036 DE 06-01-94 EN CUANTO A QUE LA HIPOTECA SE CANCELA SOBRE LOS APTOS CON M.I.20122126 AL 20122135 Y NO 20122045,DEL 20122047 AL 20122050 Y DEL 20122052 AL 20122055 DONDE CONTINUA VIGENTE LA HIPOTECA MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCTORA A. M. LTDA

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA-UPAC COLPATRIA

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 011** Fecha: 02-12-1996 Radicación: 1996-80530

Doc: OFICIO 3206 del 18-11-1996 ANULADO de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO ANULADO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. HOY SCOTIABANK COLPATRIA S.A. NIT# 8600345941

A: AGUIRRE GALLO LUZ ESMERALDA X

A: NIÑO BLANCO CELIAR DE JESUS X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 18-02-1997 Radicación: 1997-9914

Doc: ESCRITURA 4502 del 06-12-1996 NOTARIA 51 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220420188057830532

Nro Matrícula: 50N-20067981

Pagina 4 TURNO: 2022-211881

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CANCELACION Y SU AMPLIACION CONTENIDA EN LA ESC.0036 DE 06-01-94 DE LA NOT.23

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA-UPAC COLPATRIA

A: CONSTRUCTORA A. M. LTDA

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 013** Fecha: 07-11-2000 Radicación: 2000-62951

Doc: ACTA DE CONCILIACION 187 del 23-08-2000 FUNDACION SERVICIO JURIDICO POPUL. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 ANULADA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOMEZ CORDOBA OMAR

CC# 19301976

DE: MARIN MORA MARTHA

CC# 41690962

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-09-2004 Radicación: 2004-67799

Doc: ESCRITURA 1618 del 16-06-2004 NOTARIA 59 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESCRITURA 5825 DEL 29-10-1992 AL TENOR DE LA NORMATIVIDAD DE LA LEY 675 DE 2001

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: AGRUPACION PRADERA DE SUBA II ETAPA

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 01-07-2016 Radicación: 2016-44442

Doc: ESCRITURA 0511 del 09-04-2016 NOTARIA CINCUENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP. 5525

DE 29-10-92 NOT 7 BTA AJUSTA ARTICULADO Y COEFICIENTES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: AGRUPACION DE VIVIENDA PRADERA DE SUBA II ETAPA

X NIT.830.019.357-9

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

6 -> 20122006

6 -> 20122007

6 -> 20122008

6 -> 20122009

6 -> 20122010



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220420188057830532

Nro Matrícula: 50N-20067981

Pagina 5 TURNO: 2022-211881

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

- 6 -> 20122011
- 6 -> 20122012
- 6 -> 20122013
- 6 -> 20122014
- 6 -> 20122015
- 6 -> 20122016
- 6 -> 20122017
- 6 -> 20122018
- 6 -> 20122019
- 6 -> 20122020
- 6 -> 20122021
- 6 -> 20122022
- 6 -> 20122023
- 6 -> 20122024
- 6 -> 20122025
- 6 -> 20122026
- 6 -> 20122027
- 6 -> 20122028
- 6 -> 20122029
- 6 -> 20122030
- 6 -> 20122031
- 6 -> 20122032
- 6 -> 20122033
- 6 -> 20122034
- 6 -> 20122035
- 6 -> 20122036
- 6 -> 20122037
- 6 -> 20122038
- 6 -> 20122039
- 6 -> 20122040
- 6 -> 20122041
- 6 -> 20122042



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220420188057830532

Nro Matrícula: 50N-20067981

Pagina 6 TURNO: 2022-211881

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

6 -> 20122043

6 -> 20122044

6 -> 20122045

6 -> 20122046

6 -> 20122047

6 -> 20122048

6 -> 20122049

6 -> 20122050

6 -> 20122051

6 -> 20122052

6 -> 20122053

6 -> 20122054

6 -> 20122055

6 -> 20122056

6 -> 20122057

6 -> 20122058

6 -> 20122059

6 -> 20122060

6 -> 20122061

6 -> 20122062

6 -> 20122063

6 -> 20122064

6 -> 20122065

6 -> 20122066

6 -> 20122067

6 -> 20122068

6 -> 20122069

6 -> 20122070

6 -> 20122071

6 -> 20122072

6 -> 20122073

6 -> 20122074



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220420188057830532

Nro Matrícula: 50N-20067981

Pagina 7 TURNO: 2022-211881

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

- 6 -> 20122075
- 6 -> 20122076
- 6 -> 20122077
- 6 -> 20122078
- 6 -> 20122079
- 6 -> 20122080
- 6 -> 20122081
- 6 -> 20122082
- 6 -> 20122083
- 6 -> 20122084
- 6 -> 20122085
- 6 -> 20122086
- 6 -> 20122087
- 6 -> 20122088
- 6 -> 20122089
- 6 -> 20122090
- 6 -> 20122091
- 6 -> 20122092
- 6 -> 20122093
- 6 -> 20122094
- 6 -> 20122095
- 6 -> 20122096
- 6 -> 20122097
- 6 -> 20122098
- 6 -> 20122099
- 6 -> 20122100
- 6 -> 20122101
- 6 -> 20122102
- 6 -> 20122103
- 6 -> 20122104
- 6 -> 20122105
- 6 -> 20122106



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220420188057830532

Nro Matrícula: 50N-20067981

Pagina 8 TURNO: 2022-211881

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

- 6 -> 20122107
- 6 -> 20122108
- 6 -> 20122109
- 6 -> 20122110
- 6 -> 20122111
- 6 -> 20122112
- 6 -> 20122113
- 6 -> 20122114
- 6 -> 20122115
- 6 -> 20122116
- 6 -> 20122117
- 6 -> 20122118
- 6 -> 20122119
- 6 -> 20122120
- 6 -> 20122121
- 6 -> 20122122
- 6 -> 20122123
- 6 -> 20122124
- 6 -> 20122125
- 6 -> 20122126
- 6 -> 20122127
- 6 -> 20122128
- 6 -> 20122129
- 6 -> 20122130
- 6 -> 20122131
- 6 -> 20122132
- 6 -> 20122133
- 6 -> 20122134
- 6 -> 20122135



SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 10-10-1994
LO CORREGIDO EN DIRECCION VALE O.I. 993/94			
Anotación Nro: 1	Nro corrección: 0	Radicación:	Fecha:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220420188057830532

Nro Matrícula: 50N-20067981

Pagina 9 TURNO: 2022-211881

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 10:57:58 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ORDEN CRONOLOGICO VALE DEL 01 AL 04 COD JS/MP T.C. 25-06-91

Anotación Nro: 1	Nro corrección: 3	Radicación:	Fecha:
INCLUIDO VALE COD JS/TC 1863 25-06-91			
Anotación Nro: 7	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 10-10-1994
ANULADA POR CORRESPONDER AL FOLIO 050-20122092 O.I.993/94			
Anotación Nro: 8	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 10-10-1994
ANULADA POR CORRESPONDER AL FOLIO 050-20122092 O.I.993/94			
Anotación Nro: 11	Nro corrección: 1	Radicación: CI-6825	Fecha: 10-12-1996
SE ANULA LA ANOTACION POR CUANTO LA MATRICULA CITADA CORRESPONDE AL FOLIO DE MAYOR EXTENSION. CI-6825.			
Anotación Nro: 13	Nro corrección: 1	Radicación: CI-14875	Fecha: 08-11-2000
ANULADA POR NO CORRESPONDER A ESTE FOLIO.			

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-211881

FECHA: 20-04-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE (SNR)



Bogotá D.C. Marzo 2 de 2020

INFORME JURÍDICO

Señores Asamblea General de Copropietarios Agrupación de Vivienda La Pradera de Suba Etapa 1 P. H. en atención a las obligaciones contractuales, derivadas del contrato de prestación de servicios de asesoría jurídica y la representación judicial que ejerzo en distintos procesos me permito presentar a ustedes el presente informe de gestión con corte al 29 de febrero de 2020, el cual se divide en dos partes, la primera relacionada con las actuaciones relativas al contrato de asesoría, y la segunda relacionada con los procesos judiciales en los que represento a la agrupación.

ASESORÍA JURÍDICA

Se acompañó al actual consejo de administración en cada una de las reuniones ordinarias programadas, en las cuales se conceptuaba conforme era solicitado, frente a los temas que conformaron el orden del día, por lo cual se asistió a once reuniones ordinarias y cinco extraordinarias, con el ánimo de atender necesidades de la agrupación.

Se elaboró concepto respecto de los morosos de primera y segunda etapa y las formas que se pueden implementar para el cobro de los montos adeudados.

Se contestó tutela interpuesta por la segunda etapa, respecto de las medidas adoptadas por la administración para promover el pago de los montos adeudados hasta la fecha más de noventa millones de pesos (\$90.000.000). de la cual se obtuvo fallo a favor en primera y segunda instancia, autorizando al administrador a interrumpir los servicios prestados por la administración para disuadir a los morosos de realizar los pagos pendientes.

Se asistió a cada una de las audiencias realizadas por la inspectora 11B de la Localidad de Suba dentro de las querellas 25E y 27E la primera promovida por la segunda etapa por “perturbación a la posesión o mera tenencia” en la cual el pasado 14 de enero la inspectora decidió declarar a la primera etapa en infractora, por no compartir el fallo, se interpuso recurso de apelación, mismo que se encuentra en trámite a la fecha.

Se proyectó respuesta a la inspectora en la que se da cuenta del cumplimiento de lo ordenado por esta, sin desconocer que el Juzgado 12 Civil del Circuito, ordenó a la segunda etapa pagar el 50 % de los gastos de mantenimiento preventivo y correctivo de las zonas comunes, con lo cual, según lo establecido en las sentencias de tutela citadas previamente, la administración puede suspender el uso y goce de las zonas comunes a todo moroso, por tanto, hasta que la segunda etapa no se encuentre al día de tales obligaciones, esta zona común estará suspendida en su uso y goce.

En la segunda querella 27E, promovida por la primera etapa, respecto de los setos vivos y encerramiento que delimita el lindero interno entre la primera y segunda etapa, se realizaron las audiencias respectivas y visita de verificación se encuentra pendiente de audiencia de fallo.

Se revisó y conceptuó cada uno de los contratos que firmó la administración y fue puesto en conocimiento del suscrito, así con vigilancia y aseo, se dio concepto negativo respecto del contrato de hidráulicas, puesto se superaba los montos de competencia del consejo de administración, y fueron acogidas por este.



William Iván Mejía Torres

Abogado - Magister en Derecho - Economista

Se acompaño la estructuración y materialización del contrato de seguro cuotas al día, contrato que estabilizó las finanzas del conjunto.

REPRESENTACIÓN JUDICIAL

Se ha ejercido representación judicial en los siguientes procesos:

62-2015-435 RESTITUCIÓN DE INMUEBLE iniciado por la segunda etapa, contra la señora Doris López, con auto del mes de noviembre de 2019, decretó el desistimiento tácito de las pretensiones de la demandante, es este proceso la primera etapa actuó como litis consorte cuasi necesario.

12-2017-236 ZONAS COMUNES proceso que tuvo como propósito se ordenara a la segunda etapa pagar el 50 % de los costos asociados al mantenimiento preventivo y correctivo de las zonas comunes, en especial las entradas vehicular y peatonal, las de ornamento y jardinería, allí se presentó incidente de condena en concreto y cobro ejecutivo, ambas fueron negadas por lo cual se debe iniciar un proceso declarativo para que condenen al pago de los montos adeudados, que a la fecha suman cerca de trescientos millones de pesos.

26-2018-541 RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL demanda presentada por el suscrito, ya se notificaron las partes, Seguros Bolívar ya contestó la demanda, Calatrava S.A.S. fue Notificada el 16 de diciembre de 2019, a la fecha no se evidencia que haya contestado la demanda, estamos en términos para que nos corran traslado de la contestación de la demanda y las excepciones previas.

03-2018-471 NULIDAD CONTRACTUAL demanda presentada por el suscrito, han sido notificadas 145 personas, se encuentran pendientes por emplazar los socios de las constructoras A & M y Caballero, a la fecha se han recibido 88 contestaciones de demanda y se 57 personas no contestaron.

29-2020-0093 ACCIÓN DE TUTELA contra inspección 11B, presentada por violación al debido proceso y a la seguridad jurídica, se encuentra en trámite de impugnación, declarada improcedente en primera instancia.

Conclusiones

El acompañamiento permanente del asesor jurídico ha permitido a la agrupación optimizar sus recursos, fortalecer sus prácticas administrativas e institucionalidad interna, para corregir comportamientos disruptivos y oportunistas de los residentes, vecinos y propietarios.

De otra parte, ha permitido un actuar cauteloso y defensa técnica de los intereses y derechos de la agrupación ante las autoridades competentes, respecto de cada uno de los asuntos litigiosos que enfrenta.

Finalmente, los procesos judiciales que tienen su curso trasado permitirán definir los derechos comunes y privados de cada uno de los copropietarios, pero especialmente la corresponsabilidad que a cada uno les asiste.

Atentamente:

William Mejía Abogado.



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

**CONVERGENCIA CON LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA
(NIIF) EN COLOMBIA**

**Documento de
Orientación Técnica
No. 15**

**Copropiedades de Uso Residencial
o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)**

Consejeros:

**Wilmar Franco Franco – Presidente
Daniel Sarmiento Pavas
Gustavo Serrano Amaya
Gabriel Suárez Cortés**

Octubre 20 de 2015

TABLA DE CONTENIDO

JUSTIFICACIÓN	5
OBJETIVO	6
SIGLAS	7
TÉRMINOS COMUNES	8
NORMATIVIDAD DE REFERENCIA	12
DE LA "ADMINISTRACIÓN" Y/O "ADMINISTRADOR"	13
EL PRESUPUESTO	15
LA CONTABILIDAD	17
Obligatoriedad de llevar contabilidad	17
Cómo debe llevarse	22
Libros de Contabilidad	22
Contabilidad al día	23
La ejecución presupuestal	23
Libros de actas	23
Prohibiciones sobre libros de Comercio	23
Comprobantes de Contabilidad	24
Soportes de Contabilidad	24
Correspondencia relacionada con la administración	24
Conservación de Documentos	25
ELEMENTOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	26
Activos	26
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	26
El fondo de imprevistos	27
Cuentas por cobrar	28
Bienes comunes	41
Gastos pagados por anticipado	56
Pasivos	58
Acreedores comerciales y obligaciones acumuladas	59
Pasivos financieros	60
Provisiones	60
Pasivos Contingentes	61
Patrimonio	65
<i>La apropiación como reservas de los excedentes del ejercicio y ejercicios anteriores</i>	65
Ingresos	66
Donaciones o subvenciones recibidas por la Copropiedad	67
Gastos	72
Gastos por mantenimiento de bienes	73
Gastos por seguros	73
Gastos por servicios de vigilancia	73
Gastos por servicios de aseo	74
Gastos por servicios públicos	74
Gastos de Papelería	74
Gastos por Honorarios	74

Gastos por depreciaciones y amortizaciones	75
Gastos financieros.....	75
ESTADOS FINANCIEROS.....	76
Qué son los estados financieros con propósito general.....	76
Objetivo de los estados financieros.....	78
Frecuencia de la información.....	78
Uniformidad en la presentación e información comparativa	79
Materialidad y agrupación de datos.....	80
Clasificación y compensación de datos	80
Identificación de los estados financieros.....	81
Ordenación y formato de las partidas en los estados financieros	81
Estado de Situación Financiera	81
Estado de Resultados del periodo y otro resultado integral	82
Estado de Cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas	83
Estado de flujos de efectivo.....	84
Inspección de la Contabilidad por parte del Consejo de Administración	96
Informe de Gestión.....	96
REVISORÍA FISCAL.....	97
Revisoría fiscal obligatoria en los conjuntos de uso comercial o mixto	97
Revisoría fiscal potestativa en los edificios o conjuntos de uso residencial.....	97
Nombramiento y remuneración.....	98
Período	98
Funciones.....	98
Informes.....	99
Evidencia y Prueba.....	99
Responsabilidades del Revisor Fiscal	99
Inhabilidades y sanciones del Revisor Fiscal.....	100
FECHA DE APLICACIÓN	103
ANEXO 1: MODELOS DE ESTADOS FINANCIEROS PARA UNA COPROPIEDAD QUE APLICA LAS NORMAS DEL GRUPO 3	104
ANEXO 2: PREGUNTAS Y RESPUESTAS	112
EL ADMINISTRADOR	112
¿El Administrador puede ejercer al mismo tiempo como contador de la Copropiedad?	112
CONSEJO DE ADMINISTRACION	112
¿Existe algún impedimento para que un contador que fue auditor de una propiedad horizontal pueda ejercer de manera posterior como miembro del Consejo de Administración?	112
ESTADOS FINANCIEROS.....	113
¿El estado de situación financiera de apertura, que se elabora en la fecha de transición al nuevo marco técnico normativo, debe ser presentado para aprobación de la Asamblea de Propietarios?.....	113
¿Puede la Asamblea de Propietarios establecer un periodo diferente para los estados financieros y el presupuesto, distinto del que termina al 31 de Diciembre de cada año?	114
ASAMBLEAS.....	115
¿Qué sucede cuando la Asamblea de Propietarios no se realiza en el término de 3 meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal?.....	115
¿Es correcto no incluir en el acta de Asamblea hechos que se trataron y discutieron en la reunión de Asamblea?	115



¿En el caso de estados financieros no hayan sido aprobados por la Asamblea, existe algún impedimento para que pasado un año la Asamblea de Propietarios los apruebe?.....	116
¿Tiene validez una Asamblea de Propietarios donde no haya sido citado al Revisor Fiscal?	117
REVISORIA FISCAL.....	117
¿Qué debe hacer el revisor fiscal saliente si la Administración de la Copropiedad no ha modificado la inscripción de su nombramiento como revisor fiscal?.....	117
FONDO DE IMPREVISTOS	118
¿El fondo de imprevistos registrado en el activo puede estar respaldado con los saldos de cartera vencida o debe conformarse con fondos líquidos, previa aprobación de la asamblea?	118
BIENES COMUNES	119
¿Cuándo un activo fijo se haya depreciado en su totalidad se debe retirar del rubro de activos fijos depreciables o se debe mantener en esta cuenta junto con la depreciación acumulada?	119
CONTABILIDAD.....	119
¿Se podría afirmar que una Copropiedad lleva doble contabilidad, cuando en los términos del Decreto 2548 de 2014, mantiene un registro de diferencias, un libro fiscal o registros auxiliares en cuentas de orden?	119
¿Están obligadas las copropiedades a aplicar las NIIF?.....	119
¿Un contador que no tenga conocimiento de los nuevos marcos de principios basados en NIIF puede certificar el estado de situación financiera de apertura y los primeros estados financieros que se elaboran según el nuevo marco de principios?	120

ELEMENTOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se incluyen los aspectos más relevantes de los marcos técnicos, que se refieren a los activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos y a los principios contables que deben ser aplicados por una copropiedad al elaborar sus estados financieros:

Activos

Los activos son recursos controlados por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener en el futuro beneficios económicos²⁷. Los activos son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones, funciones y responsabilidades operativas, financieras, administrativas y de control de la copropiedad, entre los cuales los más relevantes son los elementos de propiedad planta y equipo y los activos financieros, tales como, el efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, y otros préstamos.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo en caja como los depósitos bancarios a la vista²⁸. Los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, que tienen un riesgo poco significativo de cambio en su valor, y en general se tienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo²⁹. Una copropiedad puede obtener efectivo o equivalente de efectivo de las siguientes fuentes:

- a. Por recaudo de las cuentas por cobrar de expensas comunes ordinarias y fondo de imprevistos.
- b. Por recaudo de las cuentas por cobrar de expensas comunes de bienes de uso exclusivo.
- c. Por recaudo de las cuentas por cobrar de cuotas extraordinarias.
- d. Por recaudo de las cuentas por cobrar de ingresos causados por la explotación de bienes comunes, tales como arrendamientos, parqueaderos, etc.
- e. Por recaudo de préstamos y otras cuentas por cobrar.
- f. Por donaciones recibidas en activos monetarios.
- g. Por préstamos recibidos.
- h. Por rendimientos financieros, intereses de mora, multas y otras sanciones.

Los registros contables se relacionan con la cuenta que los causa y se expondrán en estas, es decir, si la transacción se origina por el recaudo de una cuota de administración, el registro se expondrá en el tema de cuentas por cobrar.

Los principios para la contabilización del efectivo y equivalentes de efectivo están contenidos en las normas de instrumentos financieros (NIC 32, NIC 39, NIIF 7, y NIIF 9 si la entidad aplica el MTN del Grupo 1) o en las normas de instrumentos financieros básicos y otros instrumentos (Secciones 11 y

²⁷ Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, Marco conceptual, párrafo 4.4(a); Grupo 2, Decreto 3022/2013, párrafo 2.15.a; y Grupo 3, Decreto 2706/2012, párrafo 2.16 a).

²⁸ Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 7, párrafo 6 y Grupo 2, Decreto 3022 de 2013, Glosario de la NIIF PYMES.

²⁹ Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 7, párrafos 6 y 7 y Grupo 2, Decreto 3022 de 2013, Sección 7, párrafo 7.2.

12 de la NIIF para Pymes, si la entidad aplica el MTN del Grupo 2). También existen directrices para su contabilización en la norma de estado de flujos de efectivo³⁰.

El fondo de imprevistos

El Fondo de imprevistos es un activo con destinación específica que debe mantenerse en cuentas de ahorro, fondos fiduciarios u otras cuentas, y que se forma como mínimo con el 1% del presupuesto anual de ingresos y gastos de la copropiedad. Los recursos que forman parte de este fondo se cobran a los propietarios junto con las cuotas ordinarias, y estos tienen como finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en que se incurra en situaciones no presupuestadas que impliquen la disposición de recursos adicionales a los recursos recaudados en las cuotas ordinarias de administración.

La Asamblea General podrá suspender el cobro del fondo de imprevistos cuando este ascienda al 50% del presupuesto ordinario de gastos del año³¹. El Administrador podrá disponer de tales recursos previa aprobación del Consejo de Administración o de la Asamblea, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Para un mejor control la Asamblea de Propietarios podrá autorizar que los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos sean apropiados como una reserva, la cual formará parte del patrimonio. En todo caso, el fondo de imprevistos representan un activo con destinación específica, y este debe ser presentado por separado en los estados financieros, para diferenciarlo de otros activos de la copropiedad. Este tratamiento, evita que los excedentes generados por la copropiedad y los fondos reservados afecten el presupuesto de ingresos y gastos de periodos futuros. A continuación se incluyen algunos lineamientos para la contabilización de este fondo:

- a. En las cuotas cobradas se debe separar el valor correspondiente a la cuota ordinaria y el valor asignado al fondo de imprevistos. Para tal fin, se recomienda utilizar cuentas independientes para identificar los recursos del fondo, cuya utilización está restringida a las decisiones del Consejo de Administración o de la Asamblea de la copropiedad.
- b. La totalidad de las cuotas cobradas, que incluyen la cuota ordinaria y el valor asignado al fondo de imprevistos, cuando sean exigibles, se registrarán como un ingreso en el estado de resultados. Para un mejor control y facilitar la revelación en los estados financieros o en las notas, se recomienda su presentación por separado en el estado de resultados.
- c. Cuando los recursos sean recibidos en efectivo se deberá registrar un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta efectivo y equivalentes de efectivo. De manera posterior se deberán reclasificar de la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo los recursos de uso restringido que representan los recaudos realizados para el fondo de imprevistos.

³⁰ Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 7, Decreto 3022 de 2013, Sección 7.

³¹ Ver: Art. 35 de la Ley 675 de 2001.

- d. Cuando la entidad utilice los recursos del fondo, y se cumplan los requisitos establecidos en el reglamento, los desembolsos realizados se acreditarán a la cuenta de efectivo restringido y se cargarán a las cuentas de resultados.
- e. Si al cierre del período la copropiedad genera excedentes, por ser mayores sus ingresos a sus gastos, y si estos se generaron por el recaudo y no utilización de los recursos del fondo de imprevistos, este Consejo recomienda que la Asamblea de Propietarios apruebe la constitución de una reserva con destinación específica para reclasificar los excedentes en el patrimonio. Si el fondo de imprevistos no fue utilizado durante el período, el monto de la reserva podría ser igual al valor disponible en los fondos restringidos del activo. Este procedimiento evita que el presupuesto del siguiente período se vea afectado por la existencia de fondos de uso restringido en las cuentas de efectivo o por la existencia de excedentes en período que no hayan sido apropiados como reservas en el patrimonio.
- f. En el caso de que los fondos de imprevistos generen rendimientos financieros para la copropiedad, dichos rendimientos se registrarán como ingresos en el estado de resultados. La Asamblea o el Consejo de administración, deberá determinar si estos rendimientos incrementan el valor del fondo o si estos son de libre disponibilidad para atender expensas necesarias de la copropiedad.

Cuentas por cobrar³²

Los instrumentos financieros denominados cuentas por cobrar se originan en diversas fuentes, algunas son el resultado del cobro de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, otras provienen del cobro de intereses de mora, multas o sanciones, otras proceden de la explotación de bienes comunes, de rendimientos financieros y otras fuentes. En la copropiedad la mayoría de los saldos de cuentas por cobrar se originan como contrapartida del reconocimiento de los ingresos por cuotas ordinarias o extraordinarias, las cuales deben ser registradas sobre la base causación, cuando son exigibles, y no sobre la base de caja.

Las cuentas por cobrar de una copropiedad deben ser registradas al costo (valor de la factura o documento equivalente) si se aplican las normas del Grupo 3; al precio de la transacción, si se aplican las normas del Grupo 2, o al valor razonable, si la copropiedad aplica las normas del Grupo 1. En la mayoría de casos las cuentas por cobrar no serán objeto de descuento, ya que estas se clasifican como partidas corrientes, por lo que su registro inicial será al costo o al precio de la transacción, en la fecha en que sea exigible el pago. En algunos casos podría existir un componente de financiación significativo, que sería necesario reconocer por separado, por ejemplo: cuando hay componentes importantes de cuentas por pagar cuyo pago está diferido en períodos mayores de un año.

El cuadro No. 4 incluye un resumen de los principios de medición y clasificación de los instrumentos financieros (cuentas por cobrar) para los Grupos 1, 2 y 3.

³² Ver Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIIF 9; Grupo 2, Decreto 3022 de 2013, Sección 11; Grupo 3, Decreto 2706 de 2012, Capítulo 7.

Cuadro No. 4 Principios de medición y clasificación de las cuentas por cobrar

Detalle	Grupo 1: D. 2615 de 2014; NIF 9	Grupo 2: D. 3022 de 2013; Sección 11	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap. 3, 7
Medición inicial	<p>5.1.1 En el reconocimiento inicial, una entidad medirá un activo financiero o pasivo financiero, por su valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o pasivo financiero. (Subrayados y negrillas por fuera del texto original).</p> <p>5.1.1A Sin embargo, si el valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción, una entidad aplicará el párrafo B5.1.2A.</p> <p>5.2.1 Después del reconocimiento inicial, una entidad medirá un activo financiero de acuerdo con los párrafos 4.1.1 a 4.1.5 a valor razonable o costo amortizado (véanse los párrafos 9 y GA5 a GA8 de la NIC 39).</p> <p>5.2.2 Una entidad aplicará los requerimientos de deterioro de valor, contenidos en los párrafos 58 a 65 y GA84 a GA93 de la NIC 39, a los activos financieros medidos al costo amortizado.</p> <p>5.2.3 Una entidad aplicará los requerimientos de la contabilidad de coberturas de los párrafos 6.5.8 a 6.5.14 (y, si son aplicables, de los párrafos 89 a 94 de la NIC 39 para la contabilidad de coberturas del valor razonable para una cobertura de cartera del riesgo de tasa de interés) a un activo financiero que se designa como una partida cubierta.</p>	<p>1.13 Al reconocer inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, una entidad lo medirá al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la venta de bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar. (Subrayados por fuera del texto original).</p> <p>11.14 Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad medirá los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir los costos de transacción en que pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición:</p> <p>a. Los instrumentos de deuda que cumplan las condiciones del párrafo 11.8 (b) se medirán al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Los párrafos 11.15 a 11.20 proporcionan una guía para determinar el costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Los instrumentos de deuda que se clasifican como activos corrientes o pasivos corrientes se medirán al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir (por ejemplo, el neto del deterioro de valor—véanse los párrafos 11.21 a 11.26) a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación (véase el párrafo 11.13). Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el instrumento de deuda al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.</p> <p>b. Los compromisos para recibir un préstamo que cumplan las condiciones del 11.8(c) se medirán al costo (que en ocasiones es cero) menos el deterioro del valor.</p> <p>c. Las inversiones en acciones preferentes no convertibles y acciones ordinarias o preferentes sin opción de venta que cumplan las condiciones del párrafo 11.8 (d) se medirán de la siguiente forma (los párrafos 11.27 a</p>	<p>7.3 Las cuentas por cobrar se medirán al costo histórico.</p> <p>7.4 Las cuentas por cobrar se registrarán por el valor expresado en la factura o documento de cobro equivalente.</p> <p>7.5 Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar. Ver párrafos 2.34 a 2.36</p> <p>7.6 La microempresa debe efectuar la causación de los intereses pendientes de cobro, registrándolos en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses.</p>
Medición posterior			

Detalle	Grupo 1: D. 2615 de 2014; NIIF 9	Grupo 2: D. 3022 de 2013; Sección 11	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap. 3, 7
<p>Clasificación de activos financieros</p>	<p>4.1.1 A menos que se aplique el párrafo 4.1.5, una entidad clasificará los activos financieros según se midan posteriormente al costo amortizado o al valor razonable sobre la base del:</p> <p>a. <u>modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros.</u></p> <p>y</p> <p>b. de las características de los flujos de efectivo <u>contractuales del activo financiero.</u> (Subrayados por fuera del texto original).</p> <p>4.1.2 Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:</p> <p>a. El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.</p> <p>b. Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.</p> <p>Los párrafos B4.1.1 a B4.1.26 proporcionan guías sobre cómo aplicar estas condiciones.</p> <p>4.1.3 A efectos de la aplicación del párrafo 4.1.2 (b), el interés es la contraprestación por el valor temporal del dinero y por el riesgo de crédito asociado con el importe del principal pendiente durante un período de tiempo concreto.</p> <p>4.1.4 Un activo financiero deberá medirse al valor razonable, a menos que se mida al costo amortizado de acuerdo con el párrafo 4.1.2.</p>	<p>11.33 proporcionan una guía sobre el valor razonable: (i) Si las acciones cotizan en bolsa o su valor razonable se puede medir de otra forma con fiabilidad, la inversión se medirá al valor razonable cambios en el valor razonable reconocidos en el resultado. (ii) Todas las demás inversiones se medirán al costo menos el deterioro del valor.</p> <p>Para los instrumentos financieros de (a), (b) y (c) (ii) anteriores, debe evaluarse el deterioro del valor o la incobrabilidad. Los párrafos 11.21 a 11.26 proporcionan una guía.</p> <p>11.3 Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra.</p> <p>11.4 La Sección 11 requiere un modelo de costo amortizado para todos los instrumentos financieros básicos excepto para las inversiones en acciones preferentes no convertibles y acciones preferentes sin opción de venta y en acciones ordinarias sin opción de venta que cotizan en bolsa o cuyo valor razonable se puede medir de otra forma con fiabilidad. 1</p> <p>1.5 Los instrumentos financieros básicos que quedan dentro del alcance de la Sección 11 son los que cumplen las condiciones del párrafo 11.8. Son ejemplos de instrumentos financieros que normalmente cumplen dichas condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> Efectivo. Depósitos a la vista y depósitos a plazo fijo cuando la entidad es el depositante. Obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas. Cuentas, pagarés y préstamos por cobrar y por pagar. Bonos e instrumentos de deuda similares. Inversiones en acciones preferentes no convertibles y en acciones preferentes y ordinarias sin opción de venta. Compromisos de recibir un préstamo si el compromiso no se puede liquidar por el importe neto en efectivo. 	<p>3.5 Una microempresa mantendrá la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un período a otro, a menos que, tras un cambio importante en la naturaleza de las actividades de la microempresa o una revisión de sus estados financieros, se ponga de manifiesto que sería más apropiada otra presentación o clasificación. Con el fin de mejorar la presentación o calidad de los estados financieros, las causas del cambio que afecte la uniformidad de la presentación de los estados financieros, deberán informarse en una nota a los estados financieros.</p>

Expensas comunes necesarias

Las **expensas comunes necesarias** son las erogaciones indispensables para el mantenimiento, reparación, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como para el pago de los servicios públicos esenciales relacionados con los bienes comunes de la copropiedad. Estas deben ser sufragadas por los copropietarios en proporción a su coeficiente de copropiedad, teniendo en cuenta que en los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de **expensa común necesaria**. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior (Art. 30, de la Ley 675 de 2001).

Los propietarios de los bienes privados de la copropiedad están obligados al pago de las expensas necesarias, y habrá solidaridad para el pago de estas entre el propietario y el tenedor del bien a cualquier título, entre un propietario anterior y un nuevo propietario al momento de la transferencia del derecho de dominio y entre todos los propietarios cuando el dominio de un bien privado pertenece a más de una persona. En las unidades inmobiliarias cerradas las expensas se denominan **cuotas de administración y sostenimiento** (Arts. 3, 29, 78 y 79 de la Ley 675 de 2001).

Las **expensas obligatorias** son expensas comunes diferentes de las necesarias, deben ser aprobadas por la mayoría calificada, exigida para el efecto en la Ley 675. (Art. 3° de la Ley 675 de 2001).

Cuando se origina el derecho de cobro (fecha en que es exigible) y la administración genera las respectivas cuentas de cobro, los registros contables que deben ser realizados por la copropiedad son:

- a. De las expensas comunes ordinarias, la cuenta por cobrar (débito) a cada uno de los propietarios y el ingreso (crédito).
- b. De las expensas comunes ordinarias para sectores de uso exclusivo, la cuenta por cobrar (débito) a cada copropietario de sector exclusivo y el ingreso (crédito).
- c. Cuando se reciben en efectivo las cuentas por cobrar, los registros contables son:
 - i. De las expensas comunes ordinarias, la cuenta por cobrar (crédito) a cada uno de los propietarios y al efectivo y equivalentes de efectivo (débito).
 - ii. De las expensas comunes ordinarias para sectores de uso exclusivo, la cuenta por cobrar (crédito) a cada uno de los copropietarios de sector exclusivo y el efectivo y equivalentes de efectivo (débito).

Otros aspectos que deben ser tenidos en cuenta al contabilizar las cuotas ordinarias y extraordinarias son:

- Al contabilizar los recaudos de las cuotas ordinarias se deberá tener en cuenta que la parte del fondo de imprevistos incorporado en estas debe ser registrado en una cuenta separada, de tal forma que se facilite el manejo administrativo de estos fondos y exista un mayor control sobre las erogaciones inherentes a su destinación, la cual por ley están sujetas a la aprobación del Consejo de Administración o de la Asamblea (Art. 31, Ley 675 de 2001).
- Cuando las cuotas de administración son consignadas directamente por los propietarios en las cuentas de ahorro o cuentas corrientes de la copropiedad, pero la administración no recibe los soportes para su respectivo descargue, se pueden generar diferencias entre los saldos de libros oficiales y los extractos bancarios. En este caso, mientras se realizan los procedimientos de conciliación y se ajustan las diferencias, estas deberán ser reconocidos en los libros y estados financieros, ya sea en una cuenta separada de "consignaciones pendientes por identificar" o en otras cuentas de naturaleza pasiva, de tal forma que se contabilicen las diferencias entre los libros y los valores disponibles en las cuentas bancarias.
- El reconocimiento de los recaudos debe tener como soporte el recibo de caja u otro documento equivalente de la copropiedad, este se hará con base en los dineros recibidos directamente por la copropiedad o en los comprobantes de depósito, cuando los propietarios realicen los pagos directamente en las cuentas de las entidades financieras de las que la copropiedad es titular. Le corresponderá a la administración de la copropiedad establecer los procedimientos internos necesarios para contabilizar oportunamente las causaciones, cuando están son exigibles, y los cobros de las expensas comunes, así como determinar la estimación de las contingencias de pérdida por cuotas e intereses de mora de períodos anteriores no canceladas.

Expensas comunes extraordinarias

Las **expensas comunes extraordinarias** surgen cuando se presentan imprevistos, o cuando los recursos reservados en el Fondo de imprevistos no son suficientes para atender las expensas comunes necesarias en que incurre la copropiedad; su monto y destinación solo podrá establecerse y aprobarse por la Asamblea de Propietarios. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior (Núm. 4°, Art. 38, y Art. 30, de la Ley 675 de 2001).

La forma de contabilización de las cuotas extraordinarias dependerá del origen y destino que sea asignado a ellas. Si las cuotas extraordinarias son establecidas para cubrir el déficit generado por la atención de las expensas comunes ordinarias de la copropiedad, para financiar el mantenimiento o construcción de nuevos bienes comunes, esenciales o no esenciales, desafectados o no desafectados, de los cuales se hablará más adelante, podría haber diferencias en la forma de registro y contabilización, ya que en ciertos casos, la copropiedad es el vehículo para la realización de las obras, y no existe el propósito de incrementar su patrimonio. La administración de la copropiedad deberá efectuar los juicios necesarios para determinar la forma adecuada de contabilización de las diferentes transacciones, las cuales podrían variar dependiendo de circunstancias específicas de la copropiedad y de la forma en que las obras son financiadas.

A continuación se establece una serie de lineamientos que deben ser considerados por la administración al contabilizar las cuotas extraordinarias causadas, recaudadas y utilizadas por la copropiedad:

- a. Cuando la copropiedad efectúe el reconocimiento de cuotas extraordinarias que tengan como objetivo la obtención de los fondos necesarios para cubrir el déficit generado en las erogaciones necesarias de expensas comunes, que son requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, y que no hayan sido cubiertos por las cuotas ordinarias o los recursos del fondo de imprevistos, la contrapartida en el reconocimiento de la cuenta por cobrar será un ingreso en el estado de resultados. Cuando se efectúe el cobro, se deberá hacer un crédito a la cuenta por cobrar y un débito al efectivo y equivalentes de efectivo. Cuando los recursos sean desembolsados se hará un débito a la cuenta por pagar correspondiente, si esta ya ha sido causada, o un débito a los gastos en el estado de resultados.
- b. En el caso en que la cuota extraordinaria tenga como objetivo la construcción o compra de nuevos bienes comunes, esenciales y no esenciales, que no han sido ni serán desafectados, o la mejora de los bienes ya existentes, esta actividad se asimilaría a un contrato de construcción de margen cero, en el que la copropiedad reconoce los ingresos y gastos en el estado de resultados de acuerdo con el porcentaje de obra realizada. En este caso, cuando la cuota extraordinaria sea exigible se debe registrar una cuenta por cobrar con abono a una cuenta del pasivo denominada ingresos diferidos o recursos recibidos de cuotas extraordinarias. Cuando la cuota sea recibida en efectivo, se cancela la cuenta por cobrar y se acredita la cuenta de efectivo o equivalentes de efectivo. Si los fondos son de uso restringido, la copropiedad podría establecer un fondo de destinación específica en el activo, que permita tener un mejor control de estos recursos.

Cuando los recursos recaudados por las cuotas extraordinarias comienzan a ser desembolsados para cancelar los compromisos de la obra, la contrapartida por el giro de los recursos, será un débito al gasto en el estado de resultados, o un débito a la cuenta de anticipos en el activo. En la medida en que los gastos sean registrados en el estado de resultados la entidad amortizará contra el resultado el pasivo diferido que fue registrado en la fecha en que se hizo exigible el cobro de la cuota extraordinaria.

Dado que en este caso, los bienes comunes no han sido desafectados y que la copropiedad no tiene la titularidad legal de estos activos, no es adecuado que la entidad incorpore en sus estados financieros, como componentes de propiedades, planta y equipo, intangibles o en otros activos diferidos, los desembolsos realizados para la construcción de las nuevas obras, para la compra de nuevos bienes, o las mejoras por reparaciones de los bienes comunes. Lo anterior no significa que los administradores no sean responsables de mantener el control de los nuevos activos construidos o adquiridos con recursos de la copropiedad.

Adicionalmente, tal como se indicó antes, para tener un mejor control de los recursos recibidos de los propietarios, la entidad podrá establecer en el activo, un fondo con destinación específica, y procederá a efectuar en las notas a los estados financieros las revelaciones necesarias para

informar a los propietarios el monto de los recursos recaudados y la forma en que estos fueron utilizados. Salvo que exista un proceso de desafectación para los bienes comunes no esenciales³³, las nuevas construcciones no deben incorporarse en los activos de la copropiedad, ni ser capitalizadas y amortizadas en periodos futuros. Estos activos forman parte integral de los bienes de los propietarios y tienen efecto en el valor de sus inmuebles, por lo que no es adecuado que ellos se incorporen en los informes financieros de la copropiedad

- c. En el caso en que la cuota extraordinaria tenga como objetivo la adquisición, mejora o reparación de bienes comunes no esenciales, que hayan sido desafectados de acuerdo con normas legales, la cuota extraordinaria, cuando sea exigible, se reconocerá como una cuenta por cobrar registrando como contrapartida una cuenta del pasivo que puede denominarse ingresos diferidos. En el caso, de que los desembolsos realizados generen beneficios económicos por varios periodos, estos se capitaliza como activos de la copropiedad y son objeto de amortización durante su vida útil, teniendo en cuenta el marco técnico normativo que resulte aplicable. La cuenta del pasivo (ingresos diferidos), se amortizará de tal forma que se logre una adecuada correlación con la alícuota de amortización o depreciación de los activos. Esto significa que la alícuota de amortización del ingreso diferido, que se reconoce gradualmente como ingreso en el estado de resultados, es similar a la alícuota de amortización o depreciación de los nuevos activos.

La medición inicial de los activos que se capitalizan en la copropiedad se establecerá como la suma de todos los costos incurridos en la construcción, reparación o mejora, según el marco técnico normativo que aplique la entidad.

- d. En el caso de bienes muebles, que hayan sido adquiridos por separado, construidos o fabricados por la copropiedad, distintos de los inmuebles por destinación o adhesión, el CTCP considera que para un mejor control, estos bienes deben registrarse como un activo de la copropiedad y ser amortizados durante su vida útil. Cuando la fuente de los recursos sea obtenida a través de cuotas extraordinarias o de subvenciones, los recursos recibidos se deben contabilizar como un ingreso diferido y se amortizarán contra los ingresos en el estado de resultados, de tal forma que el ingreso registrado compense los gastos por amortización o depreciación, que se derivan del consumo de los beneficios del activo durante varios periodos.

Intereses moratorios

Los **intereses moratorios** corresponden a la indemnización de los perjuicios que ha causado un deudor cuando ha incurrido en mora en el pago de lo debido.

De acuerdo con el Art. 30 de la Ley 675 de 2001, si existe retardo en el pago de las expensas, se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, que equivale a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, esto sin perjuicio de que la Asamblea de Propietarios con el quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. En ningún caso puede aplicarse una tasa que exceda el límite de usura establecido por la Superintendencia.

³³ Ver Arts. 20 y 21 de la Ley 675 de 2001.

Cuando se establezca que los intereses de mora son exigibles se registra un débito a la cuenta por cobrar y un crédito a los ingresos por intereses de mora en el estado de resultados. En este caso se verificará el cumplimiento de los principios para la contabilización de intereses, que hayan sido establecidos en el marco técnico normativo que sea aplicable. En la fecha de recaudo de la cuentas por cobrar por intereses, se efectuará un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta de efectivo o equivalente de efectivo.

Dependiendo del grado de incobrabilidad y los días de vencimiento de las cuentas por cobrar por cuotas ordinarias, o extraordinarias, la Asamblea, o el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el reglamento, podrían autorizar la suspensión de la causación de los intereses moratorios, cuando de acuerdo con los análisis la Administración haya concluido que tales partidas no cumplen las condiciones para su reconocimiento como un activo. Esto no significa que se prohíba a la entidad mantener registros de control separados, en cuentas de orden o en otro sistema de registro, que permita obtener los saldos adeudados por los copropietarios, ni que al cierre de cada período, no sea necesario estimar las pérdidas por deterioro de los saldos registrados antes de la suspensión de la causación de los intereses moratorios.

Lo anterior se alinea con lo establecido en el párrafo 2.24 del MTN del Decreto 2706 de 2012 (Grupo 1), los párrafos 2.30 a 2.32 del MTN del Decreto 3022 de 2013 (Grupo 2) y los párrafos 4.41 a 4.43 del marco conceptual de las NIIF plenas (Grupo 1), en donde se establece que cuando una partida no cumple los criterios para su reconocimiento, esta puede ser revelada a través de notas, material informativo o en cuadros complementarias. Esto será apropiado cuando el conocimiento de tal partida se considere relevante por los usuarios de los estados financieros para la evaluación de situación financiera, el rendimiento y los cambios en la situación financiera de la entidad.

Multas

De acuerdo con el Art. 59 de la Ley 675 de 2001, el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

Art. 59. (...).2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. (...).

La causación de estas multas se contabilizará como un débito a las cuenta por cobrar y un crédito a los ingresos en el estado de resultados. Una vez efectuado el cobro de estas, se acreditará la cuenta por cobrar y se debitará la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo.

Bienes comunes

En las copropiedades concurren un conjunto de bienes privados o de dominio particular, de uso común, esenciales o no esenciales, o de dominio de la copropiedad, desafectados o adquiridos por la copropiedad.

Los bienes privados o de dominio particular o de uso común, no deben ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles para ella, dado que la titularidad del dominio y el uso particular de que son objeto, están en cabeza de cada uno de los copropietarios, más allá de que la copropiedad, a nombre de estos, tenga la responsabilidad por su preservación, mantenimiento y control.

Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de la copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción a los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden³⁵.

Los **bienes comunes**, son partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal que pertenecen en proindiviso³⁶ a todos los propietarios de los bienes privados. Por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, son indivisibles³⁷, inalienables³⁸ e inembargables³⁹ en forma separada de los bienes privados y no son objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos, deben coincidir con lo señalado en el proyecto de construcción aprobado y el reglamento de propiedad horizontal. (Arts. 3°, 16, 19 y 24 de la Ley 675 de 2001). Los bienes comunes se clasifican en bienes comunes esenciales, bienes comunes no esenciales, bienes de uso exclusivo y bienes desafectados.

Los bienes comunes esenciales son aquellos bienes que son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. **Los demás bienes que no cumplen los requisitos de los bienes comunes esenciales se considerarán como bienes comunes no esenciales.** Se reputan como bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel⁴⁰.

Los bienes comunes esenciales no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad.

³⁵ Ver Art. 16 de la Ley 675 de 2001.

³⁶ *Proindiviso*: que pertenece indistintamente a más de una persona.

³⁷ *Indivisible*: no puede ser dividido.

³⁸ *Inalienable*: no sujeto a ser vendido, regalado, cedido o transferido por el poseedor.

³⁹ *Inembargable*: no puede ser embargado, es decir no se pueden retener los bienes como método para asegurar el pago de lo debido.

⁴⁰ Ver definiciones de los bienes comunes esenciales y no esenciales en el Art. 3° de la Ley 675 de 2001.

Los bienes comunes no esenciales, cuando hayan sido desafectados en los términos de la Ley, podrán ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, en caso contrario no serán reconocidos como activos de la copropiedad.

Los bienes comunes de uso exclusivo son bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, son aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, estos podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción⁴¹. Los bienes comunes de uso exclusivo no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad.

Los bienes comunes desafectados, son aquellos bienes comunes no esenciales que pasan a ser de dominio de la copropiedad mediante escritura pública debidamente registrada, previa autorización de las autoridades competentes y la aprobación de la Asamblea de Propietarios con voto favorable del 70% de los coeficientes de la copropiedad⁴². Estos bienes serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad desde la fecha en que se hayan transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y se cumplan los criterios para su reconocimiento como activos. En un proceso de desafectación, los activos, los pasivos, ingresos y gastos que se transfieren a la copropiedad, generan cambios en el patrimonio en la fecha de reconocimiento inicial y en los períodos futuros.

Los bienes comunes no esenciales que hayan sido adquiridos por la copropiedad con el producto de las cuotas ordinarias o extraordinarias o con los excedentes de la copropiedad, serán reconocidos como activos de la copropiedad, siempre que pueda demostrarse que existe un proceso de desafectación en el que se transfiera a la copropiedad los riesgos y beneficios inherentes a estos activos. En caso contrario los desembolsos realizados serán reconocidos como gastos en el estado de resultados.

Para la contabilización de los bienes comunes no esenciales que sean desafectados se tendrán en cuenta los MTN que sean aplicables, esto es los principios para la contabilización de propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión, activos no corrientes mantenidos para la venta, activos intangibles, entre otros, que están contenidos en el anexo técnico de los decretos reglamentarios 2615 de 2014 (Grupo 1); 3022 de 2013 (Grupo 2) o 2706 de 2012 (Grupo 3) o en otras normas que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan. En el cuadro No. 7 se incluye un resumen de las distintas situaciones que podrían presentarse al contabilizar los bienes comunes:

⁴¹ Ver Arts. 22 y 23 de la Ley 675 de 2001.

⁴² Ver Arts. 20 y 21 de la Ley 675 de 2001.

DUQUE ARBELÁEZ & MUÑOZ URIBE
Consultores Legales en Área Civil / Penal / Comercial/ Administrativo.
Propiedad Horizontal / Derecho Urbanístico e Inmobiliario y de Infraestructura.
Carlos Alberto Duque Muñoz
ABOGADO

Señor

JUEZ 52 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

E.S.D.

REFERENCIA: Poder, Ejecutivo Referencia 2023-00022

FIDELIGNA PUERTO PÁEZ, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con Cédula de Ciudadanía No.23.823.489, obrando en nombre de la Agrupación de Vivienda Pradera de Suba II Etapa P.H. Nit. 830.019.357-9, en mi calidad de Administradora y Representante Legal lo cual acredito con la Certificación anexa de la Alcaldía Local de Suba, atentamente manifiesto a Usted que por el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a Derecho fuere necesario, al Doctor CARLOS ALBERTO DUQUE MUÑOZ, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su firma, correo carlosduque2906@gmail.com, para contestar la demanda y adelantar la defensa de los intereses que represento dentro de la misma.

Faculto a mi apoderado para Recibir, Desistir, Comprometer, Transigir, Conciliar Procesal y Extraprocesalmente, y demás facultades que la Ley y el Art.77 del C.G.P. le concedan.

Sírvase, Señor Juez, reconocer la personería de mi Apoderado para los efectos y dentro de los términos del presente mandato.

Del Señor Juez, atentamente,



FIDELIGNA PUERTO PÁEZ
C.C.23. 823.489

Administradora y Representante Legal, Agrupación de vivienda Pradera de Suba P.H. II Etapa. P.H.

Acepto,



CARLOS ALBERTO DUQUE MUÑOZ
C.C. 19.271.709, T.P. No. 225925 del C.S.J.

DUQUE ARBELÁEZ & MUÑOZ URIBE
Consultores Legales en Área Civil / Penal / Comercial/ Administrativo.
Propiedad Horizontal / Derecho Urbanístico e Inmobiliario y de Infraestructura.
Carlos Alberto Duque Muñoz
ABOGADO

Señor

JUEZ 52 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

E.S.D.

REFERENCIA: Poder, Ejecutivo Referencia 2023-00022

FIDELIGNA PUERTO PÁEZ, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con Cédula de Ciudadanía No.23.823.489, obrando en nombre de la Agrupación de Vivienda Pradera de Suba II Etapa P.H. Nit. 830.019.357-9, en mi calidad de Administradora y Representante Legal lo cual acredito con la Certificación anexa de la Alcaldía Local de Suba, atentamente manifiesto a Usted que por el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a Derecho fuere necesario, al Doctor CARLOS ALBERTO DUQUE MUÑOZ, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su firma, correo carlosduque2906@gmail.com, para contestar la demanda y adelantar la defensa de los intereses que represento dentro de la misma.

Faculto a mi apoderado para Recibir, Desistir, Comprometer, Transigir, Conciliar Procesal y Extraprocesalmente, y demás facultades que la Ley y el Art.77 del C.G.P. le concedan.

Sírvase, Señor Juez, reconocer la personería de mi Apoderado para los efectos y dentro de los términos del presente mandato.

Del Señor Juez, atentamente,



FIDELIGNA PUERTO PÁEZ
C.C.23. 823.489

Administradora y Representante Legal, Agrupación de vivienda Pradera de Suba P.H. II Etapa. P.H.

Acepto,



CARLOS ALBERTO DUQUE MUÑOZ
C.C. 19.271.709, T.P. No. 225925 del C.S.J.

RE: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA MANDAMIENTO PAGO, RADICADO 2023-00022

Juzgado 52 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j52cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 14/11/2023 17:02

Para: carlos alberto duque muñoz <carlosduque2906@gmail.com>

Cordial saludo,

Por medio de la presente le informo que no es posible acceder al enlace suministrado, ya que solicita el ingreso a través de una cuenta ajena a la del juzgado,

Gracias.

Att

Laura Gomez

Juzgado Cincuenta y Dos (52) Civil del Circuito de Bogotá D.C

Dirección: Cra. 10 #19-65 – Piso 11 Edificio Camacol

Teléfono: 601-353 2666 ext:71352

Correo: j52cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Importante:

Tenga en cuenta que el horario de recepción de este buzón electrónico es de lunes a viernes de 8:00 AM a 5:00 PM, cualquier documento recibido posterior a esta última hora, será radicado con fecha del siguiente día hábil.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

De: Carlos Duque <carlosduque2906@gmail.com>

Enviado: martes, 14 de noviembre de 2023 16:57

Para: Juzgado 52 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j52cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Fwd: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA MANDAMIENTO PAGO, RADICADO 2023-00022

----- Forwarded message -----

De: **Carlos Duque** <carlosduque2906@gmail.com>

Date: mar, 14 nov 2023 a la(s) 15:04

Subject: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA MANDAMIENTO PAGO, RADICADO 2023-00022

To: <j52ccto@cendoj.ramajudicial.com.co>

Buenas tardes, Señora Juez.

Adjunto al presente , dentro del término de ejecutoria, me permito presentar el recurso de referencia.

De la Señora Juez, Atentamente,

Carlos A. Duque Muñoz

T.P.225925 del C.S.J.

 [Escrituras unidas.pdf](#)