185

República de Colombia

Rama Judicial

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., 07 JUL 2020 del año Dos Mil veinte. (2020)

1 – Reconocer a la Dra. CONSTANZA GARCIA ROJAS, abogada en ejercicio, como apoderada judicial de la demandada GENIA CONSUELO NIETO SIERRA, en los términos y para los efectos legales del poder conferido.

2 – Para los fines legales del proceso, téngase en cuenta la notificación personal a la demandada GENIA CONSUELO NIETO SIERRA, por conducto de su apoderado general, conforme a diligencia de notificación de fecha 31 de enero de 2.020.

3 – TENER por contestada en tiempo la demanda y la formulación de las excepciones de mérito por parte del extremo demandado, a través de apoderada judicial.

4 – De las excepciones de mérito propuestas por el extremo pasivo, se ordena correr traslado al actor, por el término legal.

NOTIFIQUESE

El Juez, GILBERTO REYES DELGADO

Bogotá, D. C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 06 hoy 8 JUL 2020

El Secretario,

52

Constanza García Rojas
Abogada

SEÑOR
JUEZ QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D. C.
DESPACHO

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No. 2019-00411
DE: CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H.
CONTRA: GENIA CONSUELO NIETO SIERRA.

GENIA CONSUELO NIETO SIERRA, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con Cédula de ciudadanía No.52.418.140 de Bogotá, obrando en calidad de demandada en el asunto de la referencia, respetuosamente acudo a su Despacho con el fin de manifestar que confiero poder especial, amplio y suficiente a la Doctora CONSTANZA GARCIA ROJAS, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, portadora de la Tarjeta Profesional No. 60.601 del C.S. de la J., e identificada civilmente como aparece al pie de su firma, para que en mi nombre y representación CONTESTE LA DEMANDA, INTERPONGA EXCEPCIONES, y defienda mis derechos e intereses, en la demanda de la referencia. Las demás precisiones sobre el presente encargo, las plasmará la apoderada en sus escritos.

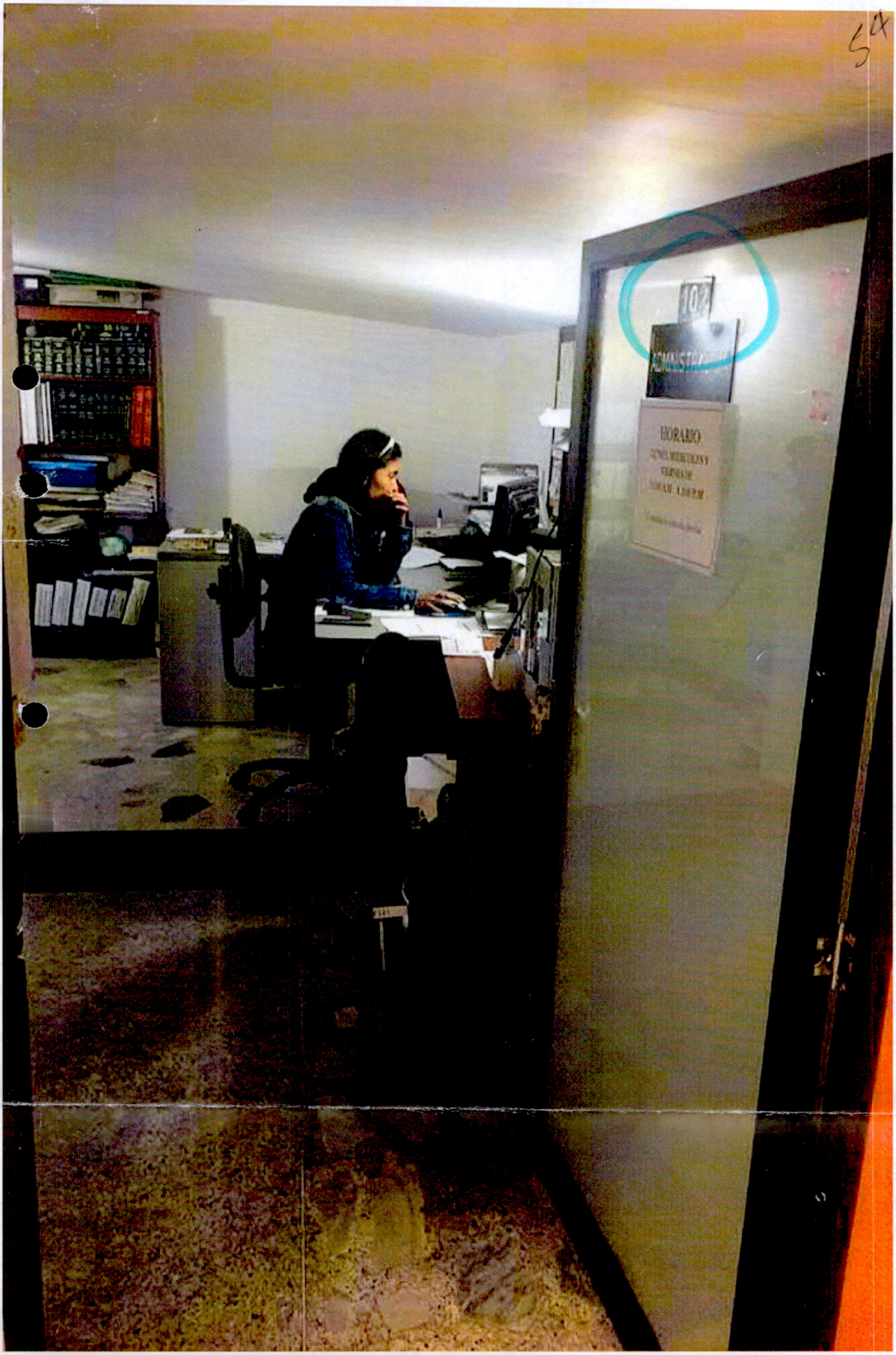
La abogada GARCIA, tiene las facultades de que trata el art. 77 del C. G del P., además de las especiales de desistir, renunciar, recibir, sustituir y en general las necesarias para el buen desempeño del presente mandato.

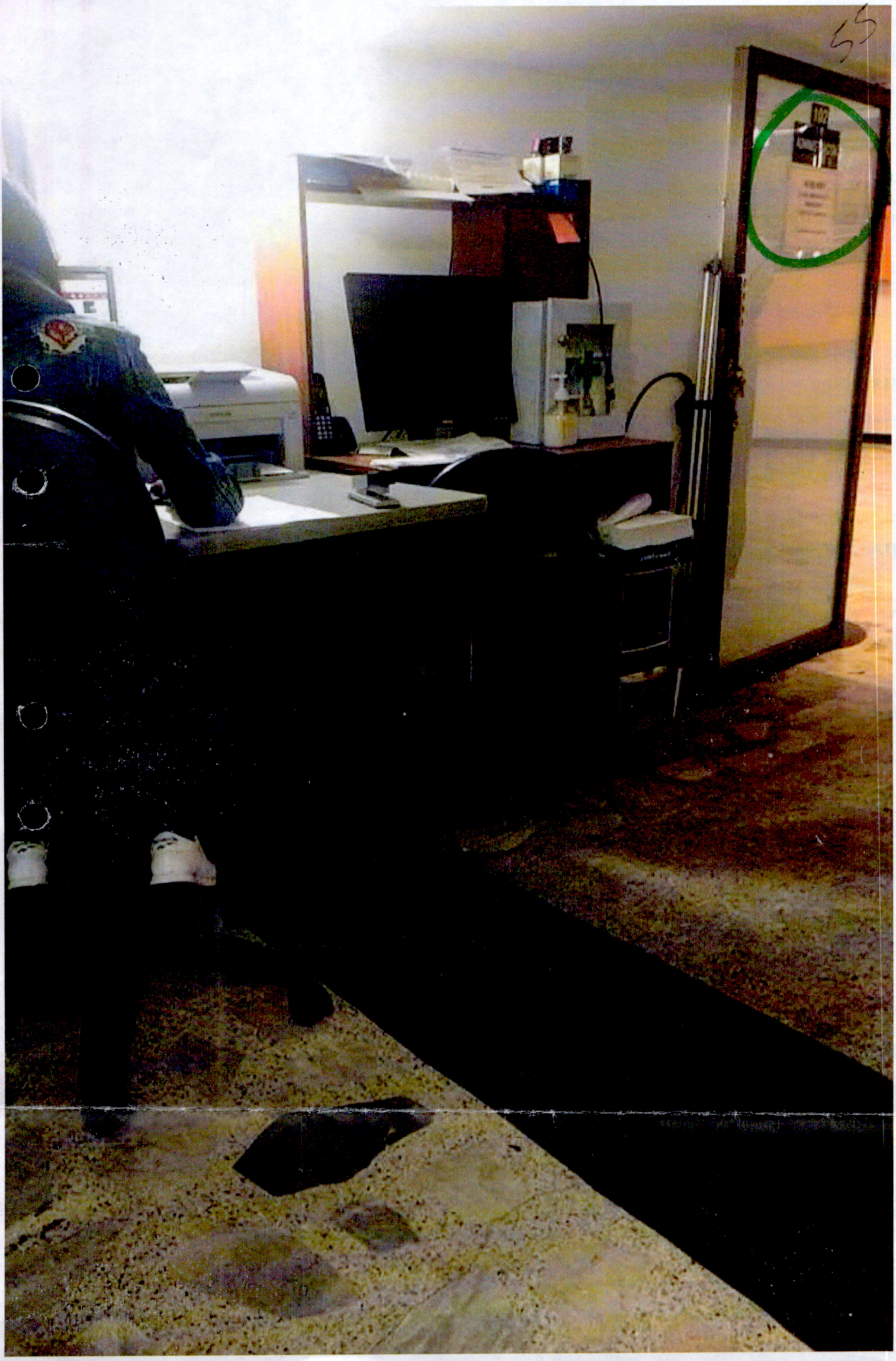
Cordialmente,

GENIA CONSUELO NIETO SIERRA
C. C. No. 52.418.140 DE BOGOTÁ, D. C.

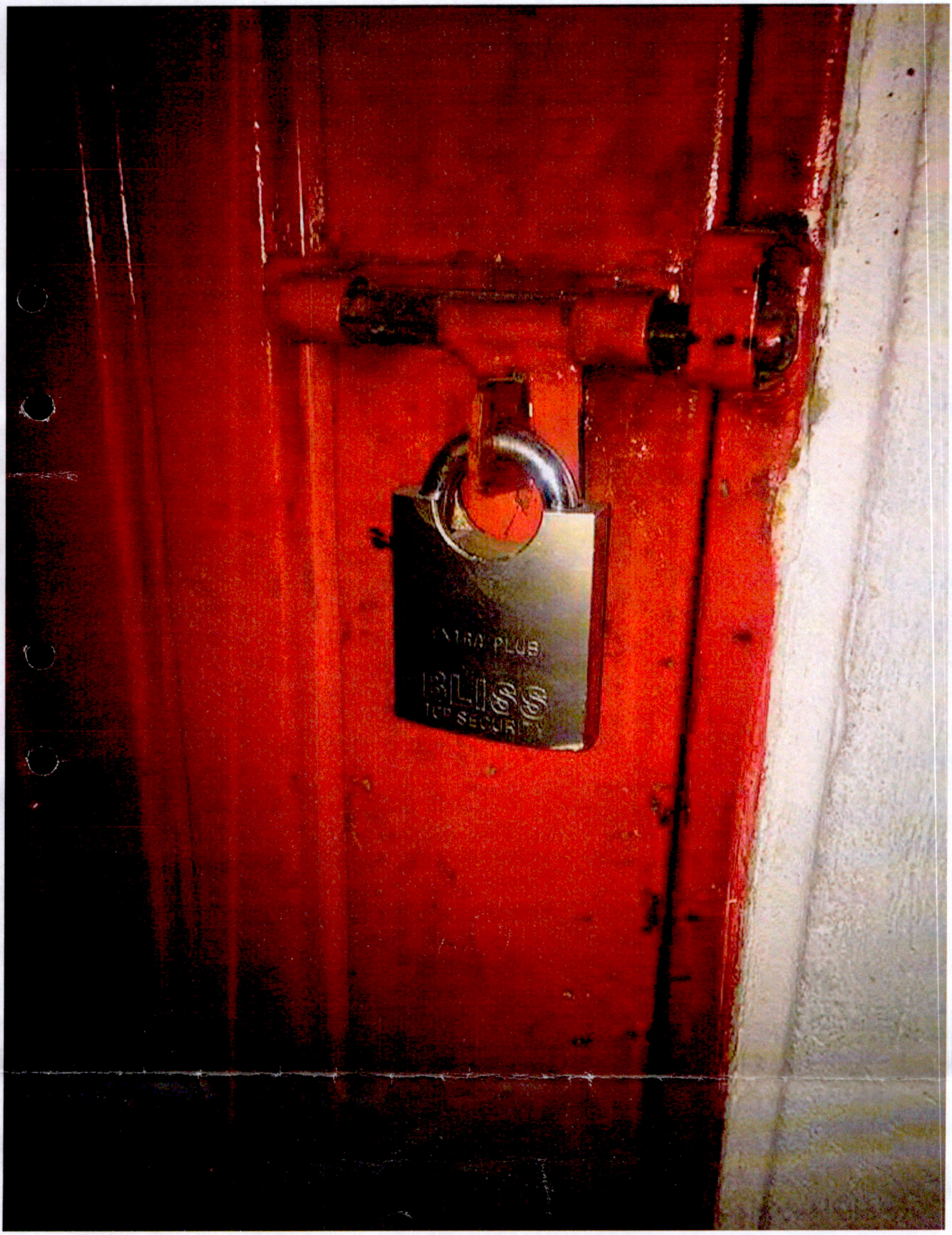
Acepto,

CONSTANZA GARCIA ROJAS
C.C. No. 51.851.960 DE BOGOTÁ D.C.
T.P No. 60.601 DEL C.S. de la J.


102
HORARIO



56



57

CENTRO COMERCIAL

centrolandia NORTE

NIT: 800.077.886-1

58

Asamblea General Ordinaria De Copropietarios Periodo 2018

CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE

CARRERA 13 No 64-16 TEL: 235 8514

NIT 800.077.886-1

ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS PERIODO 2018

CENTRO COMERCIAL

Centrolandia NORTE

NIT: 800.077.886-1

59

Asamblea General Ordinaria De Copropietarios Periodo 2018

ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CARRERA 13 No 64-16 TEL. 235 8514
Periodo 2018

PRIMERA CONVOCATORIA
MIÉRCOLES 27 DE MARZO DE 2019
HORA: 5:00 PM
QUÓRUM 51%

SEGUNDA CONVOCATORIA
SABADO 30 DE MARZO DE 2018
HORA 8:00 PM
QUÓRUM CON UN NUMERO PLURAL DE COPROPIETARIOS CUALQUIERA QUE SEA EL PORCENTAJE DE COEFICIENTES REPRESENTADO

CENTRO COMERCIAL
Centrolandia
EL NORTE
NIT: 800.077.886-1

60

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2018

PRINCIPALES

ANDREA RIPOLL	PRESIDENTE
OSCAR VARGAS	VICEPRESIDENTE
LAURA ORTEGA	TESORERA
MISAEL VILLAMIL	CONSEJERO
SANTIAGO ALVAREZ	CONSEJERO
ERNESTO PICO	CONSEJERO

ADMINISTRACION

MYRIAM VALDES	ADMINISTRADORA
SUSANA ORGANISTA	CONTADORA
GERMAN PIEDRAHITA	REVISOR FISCAL

COMITÉ DE CONVIVENCIA

LUZ NELLY ROJAS
ONEIDA RAMIREZ
CARLOS JIMENEZ

CENTRO COMERCIAL
Centrolandia NORTE

NIT: 800.077.886-1

CONVOCATORIA
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE 2019
PERIODO AÑO 2018

FECHA DE CONVOCATORIA:		**11 de Marzo de 2019**
FECHA DE LA ASAMBLEA	:	**27 de Marzo de 2019**
HORA	:	**5 P.M.**
LUGAR: Plazoleta del Centro Comercial Centrolandia Norte		

La suscrita Administradora del **CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE** de acuerdo con las facultades estatutarias y legales consagradas en el reglamento de Propiedad Horizontal y el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 se permite convocar a todos los copropietarios, a la celebración de la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**, mencionada en el encabezado.

El orden del día sometido a consideración de la Asamblea General Ordinaria será:

1. Llamado a lista y verificación del quórum. 74%
2. Elección de Presidente y Secretario. Andrea / Myriam.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Elección de la Comisión de Revisión y Aprobación del acta. Pablo Puentes / Francisco
5. Informe de Gestión de la Administración.
6. Presentación y análisis de los Estados Financieros año 2018.
7. Informe del Revisor Fiscal.
8. Presentación y Ejecución presupuesto 2018
9. Presentación y aprobación de proyecto presupuesto 2019
10. Elección Consejo de Administración periodo 2019- 2020 (un año)
11. Elección Comité de Convivencia 2019 – 2020 (un año)
12. Elección del Revisor Fiscal 2019-2020 (un año)
13. Proposiciones y varios.
14. Cierre.

De no existir quórum se hará la reunión de segunda convocatoria al tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial sábado 30 a las 8 p.m., sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficiente representado

Nota: Se empieza el registro de asistencia a las 4:00 p.m

CORDIALMENTE,

Myriam Valdés

MYRIAM VALDÉS
Administrador

CENTRO COMERCIAL

Centrolandia NORTE

NIT: 800.077.886-1

62

REGLAMENTO PARA LA ASAMBLEA:

1- Respecto a la Convocatoria:

1.1 Se hace en los términos del artículo 39 de la ley 675 de 2001, régimen a que está sometido La propiedad del Centro Comercial CENTROLANDIA NORTE. ***"siendo obligatoria la asistencia o representación de la misma, considerándose falta leve la inasistencia, impuntualidad (30 minutos después de iniciar) o retiro antes de su terminación."***

1.2 Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, e inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos de administración, y en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes de la copropiedad.

1.3 En esta Asamblea se sesiona y se decide si está representado estando presente como mínimo el 51% de los copropietarios de la copropiedad de acuerdo a sus coeficientes, en caso contrario se realizará una segunda convocatoria el día lunes 26 de marzo de 2018 a las 7:00 pm, de acuerdo al artículo 45 del reglamento de propiedad horizontal en la cual se entrará a deliberar válidamente con cualquier número de participantes. Las decisiones tomadas serán de obligatorio cumplimiento para los asistentes, ausentes y disidentes, y los órganos de administración y control del centro comercial.

1.4 En caso de que Usted no pueda asistir, se puede hacer representar mediante poder constituido y debidamente diligenciado, tanto por el

63

propietario como por el apoderado. Este último será el que entrega el poder al inicio de la Asamblea a la administradora del Centro Comercial, por lo cual queda totalmente prohibido dejar poderes en la Recepción.

1.5 Se recuerda que los miembros del Consejo, el Administrador, no pueden representar sino sus propios intereses.

1.6 La delegación podrá ser a un propietario (esposa, hijo, familiar a través del poder que se adjunta o en su defecto podrá delegar a un tercero).

1.7 El Representante directo es el que aparece (titular) en el Certificado de Tradición y Libertad. Solo se admitirá la asistencia de uno de los representantes por local.

2- Los propietarios deberán inscribirse a la entrada de la Asamblea, verificando su legitimación, presentando su cédula de ciudadanía,

3- Quien actúe como apoderado deberá presentar el poder adecuadamente diligenciado, tanto por el propietario, como por quien lo va a representar, y entregar al secretario de la Asamblea.

4- El Secretario supervisará el sistema con el Registro de Copropietarios que se inscriban para informar al quórum de la Asamblea.

5- La Asamblea se iniciará media hora después de la hora indicada en la convocatoria.

6- Si un asistente inscrito se retira de la Asamblea antes de culminar será multado como lo indican los estatutos.

7- Durante la Asamblea se respetará el uso de la palabra e imperaran siempre los principios de respeto a la dignidad humana, son pena de ser

6A

sancionado con amonestación la primera vez y hasta con la multa en caso de persistir el irrespeto (Art. 60 de la ley 675 de 2001)

8- Cada propietario tendrá derecho al uso de la palabra por máximo 3 minutos. Al iniciar su intervención se identificará con su nombre y apellido y a la indicación de su propiedad a la que representa

9- Si se presenta discusión o polémica sobre un mismo punto un mismo propietario no podrá intervenir más de 2 veces.

10-Habrá derecho a réplica por una sola vez y por máximo 2 minutos.

11-Agotadas las intervenciones sobre un punto concreto, el presidente declarará suficiente ilustración y someterá el tema a decisión de la Asamblea.

12-Al finalizar la Asamblea se vuelve a firmar la planilla de asistencia.

CENTRO COMERCIAL
Centrolandia
NORTE

NIT: 800.077.886-1

65

INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA DEL PERIODO 2018

Bogotá, D. C. 27 de marzo de 2019

Señores:
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA año 2019
Centro Comercial CENTROLANDIA NORTE, PH.

Distinguidos y Respetados
Copropietarios y Delegados o Representantes,
Consejo de Administración,
Sr. Presidente y Secretario de ésta Asamblea.

Señores y Señoras:

Abriendo mi informe administrativo, empiezo a decir que el presente informe es el resultado de la labor administrativa practicada a través del año 2018, para lograr máximo de bienestar de las personas que laboran y de aquellas tantas que nos visitan.

En mi condición de administradora, rindo este informe de gestión administrativa a la Asamblea General de Propietarios, del Centro Comercial Centrolandia Norte.

El apoyo del Consejo de Administración a mi gestión se hizo más evidente, y el trabajo entre los órganos administrativos se lució por la planeación y la coordinación en la guía de la ejecución presupuestal y de planes realizados a lo largo de año 2018.

De igual forma las funciones de Consejo de Administración estuvieron siempre sujetas por el cumplimiento de la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal. Dando siempre cumplimiento a lo ordenado por la Asamblea general y garantizando estrictamente por mantener el patrimonio y bienestar de los Copropietarios del Centro Comercial.

Para no ser tan extensa, les Voy a presentar un listado de los logros de éste periodo último 2018, gracias a Dios que son muchos, así:

66

JUNTAS MENSUALES CON LOS CONSEJEROS:

Se realizaron reuniones administrativas con la participación del Consejo de Administración, Contadora, Revisor Fiscal y Abogado tratando temas para el beneficio del Centro Comercial, previa convocatoria de la Administradora.

Las reuniones fueron de carácter ordinarias y extraordinarias según las situaciones que se fueran presentando.

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

Bajo los lineamientos del manejo presupuestal, se han ido dando cumplimiento con las obligaciones tanto laborales, fiscales, de prestación de servicios como la atención de los requerimientos que ha demandado el edificio tendiente al buen mantenimiento, con la excepciones conocidas por la mayoría, de la cartera morosa.

Para el pago de todos los compromisos adquiridos por el Centro Comercial, el manejo de los recursos depositados en la cuenta bancaria se hace con tres firmas registradas correspondientes a 2 miembros del consejo de Administración y la firma de la Administradora. Siempre presentando a la tesorera y al consejo listado de gastos y facturas para que sea aprobado el desembolso.

Se cuenta con 2 cuentas bancarias:

- Cuenta de Ahorros del Banco Colpatria No 4502001366 en ella se depositan los dineros provenientes de las expensas comunes y/o cuotas de administración, cuota extraordinaria, aprovechamientos (cubriendo el presupuesto).

- Cuenta de ahorro del banco Colpatria No 4502026139 en ella se deposita el fondo de imprevistos

- **EN LA OFICINA DE ADMINISTRACION NO SE RECIBE DINERO EN EFECTIVO.**

CENTRO COMERCIAL
Centrolandia
NORTE
NIT: 800.077.886-1

INFORME DE CARTERA:

Cartera De fácil Cobro:

En la presente convocatoria se anexa el respectivo listado con el estado de cartera a Diciembre de 2018.

Cartera De Difícil Cobro:

Procesos jurídicos, el Doctor Iván Olaya dará el informe jurídico de los procesos que cursan actualmente.

SEGURO DE ÁREAS COMUNES Y SEGURIDAD:

Contamos con el servicio de seguridad por la empresa AGENCIA GRUPO CELCO LTDA, con turnos de 12 horas con sus respectivos relevos.

A lo largo del año la empresa junto a la Administración se reunieron con el objetivo siempre de mejorar la calidad del servicio a los residentes y visitantes.

El Centro Comercial contaba con la póliza de seguros MAPFRE, el consejo de administración sugirió hacer cambio de esta y después de revisar y estudiar varias cotizaciones se eligió SEGUROS DEL ESTADO, contamos con el servicio de asistencia domiciliaria 24 horas al día, para la vigencia del año 2019; los valores asegurados se estimaron en un valor de $ 1.827.288.559 así mismo se mantuvo la cobertura de directores y administradores por $ 100.000.000 cabe recordar que esta póliza de responsabilidad civil ampara a la copropiedad por errores, omisiones que el Consejo de Administración o la Administración hayan tomado.

La póliza junto a la empresa de seguridad dentro de sus sugerencias dejan varias observaciones para estar protegidos en caso de una eventualidad:

Se requiere el cambio del DVR y cámaras análogas a un sistema Digital de última tecnología, para más seguridad pues el que se tiene actualmente se encuentra desactualizado y deteriorado.

Dentro del Centro Comercial se encuentran algunos puntos ciegos que no son visibles a las cámaras.

MANTENIMIENTO:

La aseguradora MAPFRE por reclamación del siniestro del 1 noviembre del 2017 respondió por $1.425.000.oo. Y por reclamo de lámina que se desprendió por vientos fuertes del 7 de agosto del 2018 $ 1.800.000.oo, con estos dineros se hizo mantenimiento a la cubierta, se remplazaron los domos rotos, se hizo mantenimiento a las tuberías de aguas negras, a las bajantes con sonda eléctrica y sonda manual, se hizo impermeabilización a la terraza.

Se realizaron mantenimientos oportunos, correctivos y preventivos de la copropiedad en particular de las dotaciones e instalaciones básicas.

Se está al día con el lavado de tanques, fumigación y extintores.

Para la comodidad de los copropietarios, residentes y visitantes se están remplazando los lavamanos por unos de policuarzo para mejor desinfección.

ACUEDUCTO Y ASEO

Después de hacer varias peticiones a la empresa de Aseo por su alto costo la empresa recomienda que el servicio de la factura se difiera dentro de los 119 locales.

SECRETARÍA DE SALUD:

Se solicitó la visita de Secretaria de salud, visita que se realizó el 24 de septiembre del 2018 dejando los siguientes requerimientos:

- Garantizar superficies en buen estado y de fácil limpieza; y desinfección de pesetas de lavado de traperos. ***(Realizado)***
- Garantizar continuidad de mantenimiento al piso de parqueaderos sobre todo las tapas de las cajas de agua lluvias.***(Realizado)***
- Garantizar un área de almacenamiento de insumos e implementos de aseo, el área debe tener buena condición de infraestructura garantizando orden y limpieza. ***(Realizado)***
- Presentar el análisis de potabilidad del agua.
- Diligenciar a diario los registros de limpieza y desinfección de áreas y superficies.***(Se realiza a diario)***
- Presentar el documento plan de gestión integral de residuos peligrosos ya que ocasionalmente transitan residuos por áreas comunes, se debe

69

detallar la responsabilidad del peligro de estos residuos sobre todo los de las peluquerías y sitios de estética.

- La unidad de almacenamiento de residuos no peligrosos deben tener cubiertas todas las aberturas garantizando suficientes barreras para evitar el ingreso de vectores. ***(Realizado)***
- Cubrir las redes eléctricas con tapas, asegurar las conexiones eléctricas. ***(Realizado)***
- Garantizar paredes en buen estado en material de fácil limpieza. ***(Realizado)***
- Colocar un contenedor que no presente corrosión(oxido)
- Colocar chapa en la puesta del shut. ***(Realizado)***
- Cambiar chapa del cuarto donde se calientan los alimentos. ***(Realizado)***
- Presentar soporte de aplicación actualizado de las medidas preventivas de manejo integrado de plagas. ***(Realizado)***
- Dotar el botiquín con insumos vigentes y según resolución. ***(Realizado)***

No hay por parte se secretaria de salud ninguna sanción.

SG-SST Y PLAN DE EMERGENCIA

La copropiedad desde este mes de marzo se encuentra en proceso de implementación del sistema de gestión y seguridad en el trabajo, servicio contratado con el profesional en SG-SST Orlando Triana Navarrete con licencia de Secretaria de Salud # 5909 quien se encarga de apoyar toda la ejecución del sistema de la mano de la administradora.

Vale la pena recordar que mediante el sistema de Gestión y Seguridad en el Trabajo los empleadores implementan acciones con el fin de mantener las condiciones laborales que garanticen el bienestar, la salud física y mental de los trabajadores y contratistas, subcontratistas y la eficiencia del edificio permitiendo realizar las acciones de mejora continua y de la misma forma cumplir con lo establecido en el decreto 1072 del 2015 y la ley 052 del 2017 permitiendo a las autoridades competentes de vigilancia y control verificar el cumplimiento de los requisitos legales logrando prevenir futuras sanciones o cierre total de la copropiedad (decreto 472 del 2015).

70

TODERO

Se canceló el contrato al Señor Jesús Manuel Rodríguez, quedando a Paz y Salvo en su liquidación.

Se contrató desde 18 de Enero del 2019 al Señor Estiven Cárdenas quien desempeña el puesto de todero.

PROPUESTAS FUTURAS

- Equipos para la administración (Computador e Impresora)
- Arreglo motor puertas del garaje, para poner en funcionamiento la cadena en caso de emergencia.
- Remplazo de cubierta pues ya se encuentra completamente cristalizada.
- Terraza, las bajantes ampliarlas pues sus sifones son muy pequeños para el flujo de agua que reciben.
- Cambio de DVR y cámaras de última tecnología ya que las que se tienen están muy deterioradas y desactualizadas.

No se contó con:

Resaltando de que nunca se tuvo una asesoría por parte de profesionales para adelantar la elaboración o revisión de diferentes documentos así como el acompañamiento que se presentan en el curso normal de las actividades del edificio en las que se destacan:

- Las respuestas a los diferentes derechos de petición que requerían respuestas en términos jurídicos frente a temas de cuotas administración, convivencia, seguros de áreas comunes entre otras.
- Orientación para la determinación y pago de prestaciones sociales del personal.
- Solicitar a la Secretaria Distrital de Planeación para que diera un concepto del uso del suelo del Centro Comercial a efectos de conocer los usos permitidos de copropiedad. Etc, etc.

71

Concluyendo:

Ya que después de tantos años se logró que el edificio no tenga deudas con nadie los dineros que se recauden por cuotas de administración, por procesos, cuota extraordinaria sean para realizar obras en bienestar de todos.

Nuestro centro comercial es pequeño pero en el estado en que lo recibí se puede notar la diferencia tanto en lo económico como en lo físico mejoro el ciento por ciento. Se valorizaron los locales y de ahora en adelante lo que se recaude es ganancia, gracias a una ardua tarea, mucha dedicación de la actual administración.

Por lo cual debo decir que los gastos fijos mensuales no se cubren con lo que se reciben con las cuotas de administración.

Posesión

El déficit en todos estos años se cubrió con los arriendos de algunos locales que están en posesión del Centro, arriendos de áreas diversas, recuperación de cartera vieja, acuerdos de pago. Fue así como se logró cubrir los gastos de cada mes. Debo aclarar que este déficit que siempre ha permanecido lo he dicho en las anteriores asambleas.

Esta administración no ha estado esperando tranquilamente a cobrar una cuota extraordinaria, ni ha estado esperando que alguien preste dinero, o en plena comodidad otra vía fácil para nivelar el presupuesto y sacarlo a flote como se ha logrado. Es con arduo trabajo, gestión a pesar de todas las incomodidades, pero alcancé esta buena labor y poder cumplir con mi responsabilidad hacia todos los copropietarios,

Gracias a Ustedes señores Propietarios, a Ustedes residentes, a Ustedes mayoría de los Consejeros, que sin esa participación, no hubiéramos tenido los logros que hoy presento.

Y la persona más importante, a Dios nuestro Creador y Salvado, Gracias por la salud, la vida y la administración que fue creada por ÉL.

Claro, se escapan los innumerables acontecimientos, que se han tenido que confrontar, pero que éstos son los más relevantes, para llegar a este punto de éxito.

CENTRO COMERCIAL

Centrolandia NORTE

NIT: 800.077.886-1

72

MYRIAM VALDES
Administradora
Centro Comercial CENTROLANDIA NORTE
27 DE MARZO 2019

73

CENTRO COMERCIAL Y EMPRESARIAL CENTROLANDIA NORTE

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Bogotá DC, Marzo 27 de 2019

Apreciados copropietarios.

Fui elegida por los demás consejeros como Presidenta del Consejo de Administración del Centro Comercial Centrolandia Norte. Hemos durante este año de servicio prestado y velado por las decisiones y procesos llevados a cabo durante nuestra participación en el Consejo de acuerdo con los principios democráticos, respetando la voz y voto de cada uno de sus integrantes, para que nuestra comunidad siga los principios de la legalidad, transparencia y eficacia en pro de la copropiedad.

Labores del Consejo de Administración:

Con el mandato entregado al Consejo de Administración por la Asamblea General realizada en Marzo de 2018 se han tomado decisiones para el beneficio de los copropietarios para hacer del Centro comercial un lugar prospero, sostenible y agradable.

Quienes estuvimos al frente de los procesos para analizar, evaluar decisiones de nuestra competencia y delegarlas a la administradora. Así mismo tuvimos reuniones con el Revisor Fiscal, con la señora Contadora y el abogado.

Consejeros:

Andrea Ripoll	**Presidenta**
Oscar Vargas	**Vicepresidente**
Laura Ortega	**Tesorera**
Misael Villamil	**Consejero**
Santiago Alvarez	**Consejero**
Ernesto Pico	**Consejero**

Resultados 2018

1. Se solucionaron problemas con respecto a los locales comerciales que presentaban deudas y/o embargos, lo cual nos permitió recuperar cartera que durante años no se había podido solucionar. Por lo cual en decisión del consejo se escucharon las propuestas de los deudores y copropietarios que estaban en disposición de ponerse al día con sus obligaciones pendiente con el Centro Comercial. Lo cual nos permitió recaudar dinero y evitar gastos jurídicos adicionales que solo alargaban el proceso financiero dejando estos locales al día para reactivar sus actividades y continuar con el pago oportuno de sus cuotas de administración.
2. Por decisión del Consejo de Administración y de la Administradora se decidió usar los fondos recibidos por el alquiler de los baños del primer piso para el mantenimiento de los mismos. Lo cual nos permitió arreglar y mejorar los lavamanos del segundo y tercer piso de los baños de las mujeres y del tercer piso de los hombres.
3. Se realizó el mantenimiento de la terraza con impermeabilización la cual no se había realizado durante muchos años en el Centro Comercial
4. Se estipuló y aprobó que la Feria Navideña realizada en la entrada del Centro Comercial pasaría de un pago por carpa o local expositor de $50.000 a $200.000 pesos correspondiente a los 20 días, y $100.000 por un puesto pequeño. Esta actividad nos generó un ingreso de $500.000 en el mes de Diciembre los cuales también serán usados para la mejora de los baños del Centro Comercial. El horario de atención del Centro Comercial no fue alterado durante estas fechas por decisión del Consejo para no alterar la seguridad de los copropietarios.
5. Realizamos una actividad de integración y despedida, en la cual se hizo entrega de Natilla, buñuelos y bebida sin ningún costo para los copropietarios y arrendatarios del Centro Comercial.

PROPUESTAS

Nos permitimos exponer para su consideración los siguientes proyectos que merecen toda nuestra atención y eventual acción.

1. Aumento en el valor de la administración para los propietarios de los parqueaderos del Centro Comercial. Actualmente cada parqueadero está pagando alrededor de $25.000 pesos por su cuota de administración con descuento. Este valor es insuficiente para realizar el mantenimiento de la puerta, pintura y limitación de los parqueaderos entre otras necesidades que este genera. Por esto solicitamos su aprobación para realizar un aumento en esta administración a $40.000 por la cuota de administración.

O realizar una cuota extraordinaria para dichos mantenimientos la cual será dividida en los copropietarios de los parqueaderos únicamente. Ya que el déficit que tiene el Centro Comercial no le permite acarrear con estos gastos.

2. Queremos conocer su opinión frente al servicio, trabajo de nuestra administradora Miriam Valdes por o cual realizamos una pregunta para analizar el proceso de satisfacción y la perspectiva que se tiene frente a su labor desempeñada en el Centro Comercial y su continuidad en el mismo. Es decisión del consejo decidir sobre la continuidad de la Administradora pero queremos conocer la perspectiva de los copropietarios frente al desempeño de este cargo
3. Realizar mantenimiento y cambio de la Marquesina el cual está deteriorado y nunca ha sido remodelado lo cual nos puede traer inconvenientes a futuro ya que estan cristalizadas.
4. Modificar el porcentaje de descuento de pronto pago del 15% al 8% ya que esto afecta los ingresos que tenemos por las cuotas de administración y el descuento es más alto que el incremento anual (con el fin de reducir el déficit que tenemos actualmente).
5. Revisar la propuesta realizada por sr Jacinto y aprobar o no un acuerdo de pago y propuesta presentada por la persona en mención en referencia con

El consejo de administración en su ejercicio para el cual fue nombrado quiere agradecerles por depositar su confianza en nosotros y por el apoyo en la ejecución de proyecto, soluciones para el buen funcionamiento del Centro Comercial y Empresarial que demuestra que una buena gestión y control pueden dar los mejores resultados.

Muchas gracias a cada uno de los consejeros que hizo parte de este proceso durante el año 2018-2019 trabajamos de la mano, con respeto, equidad, armonía y la mejor disposición para dejar nuestro grano de arena en el crecimiento y las mejoras proyectadas para el bienestar del Centro Comercial Centrolandia Norte y sus copropietarios.

Atentamente,

Andrea Ripoll

Presidenta del Consejo de Administración

Centro Empresarial Centrolandia Norte

Olaya Campos
& Asociados

76

Bogotá D.C., Marzo 22 de 2019

Señores:
CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE
Atn: Consejo de Administración
Sra. Myriam Valdes
Administradora

Informe de Gestión No. 11

Respetados Señores:

Cordial saludo. Pongo en su conocimiento las actuaciones surtidas por nuestro estudio jurídico, en los diferentes procesos que representamos a la copropiedad, así:

1.) Proceso Laboral:

Juzgado 16 Laboral del Circuito de Bogotá
Radicado No. 2013-00449
Demandante: MARIA BLANCA INES BELTRAN
Demandado: CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE.

En este proceso se profirió sentencia condenatoria, aceptando parcialmente las pretensiones de la demanda, pero eximiendo de la condena de las sanciones moratorias reclamadas por la demandante, reconociendo el reajuste de prestaciones sociales, atendiendo a valores no cancelados; así mismo declaró la prescripción de las prestaciones reclamadas con anterioridad al año 2005, como quiera que no acreditó haber prestado sus servicios a favor del Centro Comercial.

La sentencia fue proferida el día 28 de abril de 2016, declaró probadas a favor del Centro Comercial las excepciones propuesta de Prescripicón y falta de requisitos de la relación laboral, respecto del primer contrato desde el año 1994 al año 2005, declaró probada la excepción de pago parcial, respecto del Segundo contrato de trabajo; y efectuó las siguientes condenas: 1) Condenó a la indemnización por terminación del contrato sin justa causa; 2) Liquidación de primas; 3) Cesantías e intereses a las cesantías y vacaciones; 4) Aporte a pensiones; 5) No sancionó por mora en pago de cesantías; 6) Reconoce pago parcial; 7) sanción moratoria por el no pago de la liquidación final de prestaciones sociales a la terminación del contrato; 8) Condena en costas; ascendiendo la condena total por una suma cercana a los $26.000.000.

La sentencia fue apelada el mismo día de su proferimiento en audiencia, tanto por la demandante como por nosotros; de nuestra parte porque no se consideró que la copropiedad obró de Buena fe, y se manifesto que no se había probado los argumentos de la demanda de reconvención, empero se habían solicitado como pruebas trasladas las obrantes en la demanda principal.

El día 22 de mayo de 2018, en audiencia, la Sala Laboral del Tribunal Superior de

19

Bogotá, confirmó la sentencia de primera instancia, y modificó el numeral 4º de la parte resolutiva, para incrementar la condena por la sanción moratoria por pago de liquidación final de prestaciones sociales, ordenar indexación de las condenas; ordenar el pago de los aportes al sistema de seguridad social en salud de los años 1994, 1995 y 1996; e incrementar el valor por concepto de auxilio de cesantías, intereses a las cesantías, vacaciones e indemnización por despido sin justa causa.

La sentencia se encuentra en firme y mediante memorial de fecha 24 de octubre de 2018, se le dio cumplimiento a la sentencia y se allegó el título judicial 227036827 de fecha 19 de octubre de 2018 por la suma de $25.463.422,86, en igual medida se allegaron los soportes de pagos de las planillas ordenadas por el juzgado a favor de la demandante.

La parte demandante, el día 11 de octubre de 2018, inició porceso ejecutivo para obtener el pago de la sentencia, proceso que fue radicado bajo número 11001310501620180062800. Así, mediante auto de fecha 27 de noviembre de 2018, el Juzgado le ordenó a la demandante subsanar la demanda ejecutiva indicando cuáles eran las cifras perseguidas, como quiera que en el proceso obran los títulos judiciales de pago correspondientes a las condenas del proceso ordinario. Le concedió el término de cinco día hábiles para subsanar. Contra esa decision, la parte demandante interpuso recurso de apelación, el cual se encuentra pendiente de ser resuelto por el Juzgado y ordenar su remission al superior.

Debo precisar que para el proceso ejecutivo se encuentra pendiente fijar honorarios por nuestra parte, como quiera que la representación no abarca dicha representación según el contrato, mas considerando que el mismo se inicio ante las situaciones presentadas en el recaudo de la cuota extraordinaria destinada para ese fin.

2) PROCESOS EJECUTIVOS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

2.1) **JUZGADO 69 CIVIL MUNICIPAL**
Radicado: 2017 - 386
Demandante: CENTROLANDIA
Demandado: GOMEZ ALVAREZ CAICEDO EN LIQUIDACION

La demanda fue admitida el día 18 de mayo de 2017 y decreto embargos. Empero se solicito la corrección del mandamiento de pago por haberse excluido sumas de dinero que habían sido indicadas en la demanda.

El día 30 de junio, el juzgado corrigió el mandamiento de pago y las medidas cautelares; al reclamar los oficios de embargo, quedaron con errores, por lo que se solicitó su corrección, los cuales fueron entregados hasta el día 01 de agosto de 2017. Los anteriores oficios ya fueron radicados ante cada una de las entidades financieras a las que iban dirigidas.

El día 19 de septiembre de 2017, se recibió respuesta de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, comunicando negative del registro de embargo solicitado. Estamos a la espera de que sea puesta en conocimiento dicha respuesta, para poder conocer las

razones específicas de devolución.

Se remitió el citatorio de notificación a la demandada, pero fue devuelto por no funcionar en esa dirección, pese a ser la registrada en le certificado de existencia y representación legal. Se solicitó al Juzgado autorizar el emplazamiento de la demandada, lo que fue aceptado el día 01 de noviembre de 2017,el cual se realizó. Mediante decision de fecha 5 de abril de 2018, se aceptó la publicación efectuada a la demandada, y el 5 de mayo de 2018 se aceptó la publicación en la lista de emplazados de la rama judicial.

Fue dseignado curador ad – lítem para representar a la demandada tras no haber sido possible ubicarlos para notificarlos, surtiendose la notificación con el Curador el día 18 de octubre de 2018, quien formula excepciones contra el mandamiento de pago el día 18 de nero de 2019, corriendose traslado a nosostros el día 28 de enero de 2019, y siendo descorrido el traslado por nuestra parte, oponiendosono a la excepción de prescripción, y allegando los soportes dados por la administración de abonos realizados por la demandada.

2.2) **JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL**
Radicado: 2017 - 605
Demandante: CENTROLANDIA
Demandado: ANA GRACIELA GONZALEZ

El día 31 de mayo de 2017, el Juzgado inadmitió la demanda, solicitando se aclararan puntos de la misma, y solicitando modificación de la certificación expedida por la administración de Centrolandia.

El día 8 de junio de 2017, se radicaron las correcciones y modificaciones solicitadas por el juzgado, y el día 29 de junio de 2017 el juzgado libró mandamiento de pago y ordenó las medidas cautelares solicitadas.

El día 7 de junio de 2017, radiqué solicitud de corrección del mandamiento de pago, porque quedaron errores numéricos frente a los valores objeto del proceso. Correcciones resueltas el día 11 de agosto de 2017.

El día 26 de Julio de 2017, me fueron entregados los oficios para radicar por concepto de medidas cautelares. Los anteriores oficios ya fueron radicados ante cada una de las entidades financieras a las que iban dirigidas.

Se remitieron el citatorio para notificación personal a la demandada y la notificación por aviso, sin mebrago quedaron sin efecto atendiendo que el señor LUIS FERNANDO CASALLAS RINCON, quien adujo su calidad de poseedor y tenedor del bien inmueble, sin entender por qué se demanda a ana gacriela gonzález, persona que figura registrada como propietaria del bien en el certificado de matrícula inmobiliaria. Produto de lo anterior, se remitieron nuevamente las notificaciones, pero fueron devueltas por no residir ahí la demandada. Así se solicitó el emplazamiento de la demandada.

Por otra parte, atendiendo a lo manfestado por el señor CASALLAS, y ante su manifestación de poseedor, se le solicitó a la administración certificar la deuda a nombre del propeitario insrcito en la matrícula inmobiliaria y del poseedor, como quiera que él, entonces, tampoco a dado cumplimiento al pago de las expensas a cargo del local.

El Juzgado, atendiendo a que quedó inscrito el embargo sobre el local, decretó su secuestro. Se encuentra pendiente de recibir el despacho comisorio para radicar en la Alcaldía Local y practicar el secuestro del inmueble.

Se fijaron como honorarios provisionales al secuestre por $200.000, que deberán ser cancelados por la copropiedad.

A la fecha se admitió el emplazamiento, se design curador ad – lítem, quien no ha comparecido a tomar posesión del crago, siendo requerido por el juzgado desde el día 8 de febrero de 2019.

2.3) **JUZGADO 68 CIVIL MUNICIPAL.AHORA 19 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**
Radicado: 2017 - 593
Demandante: CENTROLANDIA
Demandado: GLORIA EVELYNNE MAITA

El día 29 de mayo de 2017, el Juzgado admitió la demanda, pero se solicitó al JUZGADO adicionar el mandamiento porque se excluyeron las sumas de dinero correspondientes al local 115.

El día 27 de junio se corrigió la decisión por el Juzgado y ordenó la elaboración de oficios cumpliendo las medidas cautelares ordenadas. Los oficios fueron entregados hasta el día 01 de agosto de 2017. Los anteriores oficios ya fueron radicados ante cada una de las entidades financieras a las que iban dirigidas.

Se remitieron el citatorio para notificación personal a la demandada y la notificación por aviso.

Atendiendo a que la demandada no compareció a ejercer sus derechos en el proceso, se profiró decisión que ordenó seguir adelante con la ejecución, y se radicó la liquidación del crédito, pero se requieirió estado actaulizado de las causadas hasta la fecha, encontrándonos a la espera por la remisión actualizada por parte de la Administración del centro commercial.

2.4) **JUZGADO 63 CIVIL MUNICIPAL**
Radicado: 2017-1329
Demandante: CENTROLANDIA
Demandado: VIRGINIA TORRES DE CRISTANCHO - SAE

La demanda fue radicada el día 18 de diciembre de 2017. El día 25 de enero de 2018, el Juzgado Rechazó la demanda, tras considerar que la certificación expedida no reunía los requisitos requeridos para inicar el proceso ejecutivo.

El día 30 de enero de 2018, se radicó el recurso de reposición y en subsidio se apeló de las decisiones contenidas en el auto que rechazo la demanda. El día 5 de marzo fue resuelta la reposición confirmando la decisión, por lo que el día 6 de marzo de esta anualidad se radicó memorial de sustentación de la apelación. El recurso le correspondió al Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá, quien mediante decisisón de fecha 14 de mayo de 2018, confirm la decisisón y negó la demanda.

El proceso regeró al Juzgado de origen el día 25 de mayo de 2018, y mediante auto de fecha 1° de junio de ordenó cumplir lo resuelto por el superior. Esta demanda no se redaicó nuevamente, atendiendo a que se hizo reclamación direta de pago a la SAE, quien en efecto procedió al pago de las expensas, acogiéndose al beneficio otorgado por la Asamblea General de Corpopietarios.

2.5) **JUZGADO 83 CIVIL MUNICIPAL**
Radicado: 2017-0368
Demandante: CENTROLANDIA
Demandado: ROSALIA DAZA BRAVO

El 01 de junio de 2017 el juzgado inadmitió la demanda solictando aclaración sobre la misma; esta fue radicada el día 05 de junio de 2017.

El día 15 de junio de 2017, el juzgado admitió la demanda y ordenó las medidas cautelares solicitadas. El día 16 de junio de 2017, solicité se adicionara el mandamiento, porque hubo cuotas que quedaron por fuera.

El día 27 de Julio el juzgado adopto decisión de no adicionar el mandamiento; el día 01 de agosto de 2017, me efectuaron la entrega de los oficios para hacer efectivas las medidas cautelares. Los anteriores oficios ya fueron radicados ante cada una de las entidades financieras a las que iban dirigidas.

Se remitieron el citatorio para notificación personal a la demandada y la notificación por aviso. Quien dentro del término legal contestó la demanda y propuso excepciones, entre ellas la de prescripción.

Se fijó fecha para audiencia el día 1° de marzo de 2018 a las 3:30 pm, en ella la demandada ofreció el pago de la suma de $10.000.000 sobre el saldo total de la deuda. Sin embargo, la demandada ya había efectuado un pago, lo que generó la renuncia a la prescripción y siendole exigible la totalidad de la deuda.

El día 26 de junio de 2018, el Juzgado profirió sentencia a favor de las pretensions de la demandante, ordenando seguir adelante con la ejecución y rematar los bienes embargados. Esta decisisón fue apelada por la demandada.

El trámite de la apelación le correspondió al Juzgado 5 Civil del Circuito, quien el día 13

de mazro de 2019, en audiencia profirió fallo confirmando la sentencia de priemra instancia, y condenando en costas a la demandada recurrente.

Dentro del proceso se encuentra embargado y ordenado el secuestro de un bien inmueble (lote de terreno), que fue afectado con las medidads cautelares por nuestra parte.

2.7) **JUZGADO 14 CIVIL MUNICIPAL**
Radicado: 2018-235
Demandante: CENTROLANDIA
Demandado: FRANCISCO RODRIGUEZ TRIVIÑO

Se radicó la demanda el día 28 de noviembre de 2017, siendo rechazada por el Juzgado 45 Civil del Circuito, a quien se le efectuó reparto por error de la oficina de radicación. Fue remitida al Juzgado 22 Civil Municipal de Bogotá por competencia el día 19 de febrero de 2018.

Se encuentra al despacho desde el día 23 de febrero en espera de resolver sobre la admisión de la demanda.

La demanda fue admitida el día 18 de mayo de 2018, y el 29 de mayo de esta anualidad fueron decretadas las medidas de embargo solicitadas.

Retiré los oficios de embargo. Y se encuentra en trámite de notificación.

2.8) **JUZGADO 84 CIVIL MUNICIPAL**
Radicado: 2018-00022
Demandante: CENTROLANDIA
Demandado: MIGUEL ANOTNIO MARTINEZ

Se radicó la demanda el día 28 de noviembre de 2017, siendo rechazada por el Juzgado el día 11 de diciembre de 2017, ante esta deisisón de interpuso recurso, lo que ocasionó la inadmisisón de la demanda el día 9 de febrero de 2018. La demamda fue admitida el día 09 de marzo de 2018.

El día 13 de marzo de 2018, se solicito la corrección del auto admisorio de la demanda, como quiera que la dirección del inmueble quedó mal.

Se procedió al emplazamiento del demandado en un diario de amplia circulación. Se retiraron oficios dirigidos a diferentes entidades, quienes no han dado respuesta, solicitndosele al juzgado oficiar nuevamente para que las entidades requeridas den respuesta. Una vez finalizado ese trámite, el Juzgado ordenará la fijación en la lista de emplazados del demandado y fijará fecha y hora para adelantar la diligencia de inspección judicial al inmueble y recepcionar los testimonios.

Hasta tanto el juzgado no haga la visita, no se debe retirar la valla fijada.

82

2.9) **JUZGADO 21 CIVIL CIRCUITO**
Radicado: 2017 - 506
Demandante: CENTROLANDIA
Demandado: GENIA CONSUELO NIETO SIERRA

Se recibió poder para iniciar este proceso de declaración de pertenencia, atendiendo a la posesión continua, ininterrumpida y pacífica realizada por el Centro Comercial CENTROLANDA NORTE PH., según se inform por la administración y por los testigos convocados al proceso; se radicó la demanda correspondiente, encontrándose al despacho desde el día 20 de octubre de 2017.

El día 19 de enero de 2018, el juzgado inadmitió la demanda, requieriendo aportar unas pruebas documentales; las culaes fueron allegadas dentro del término legal, empero el juzgado mediante decisión de fecha 07 de febrero de 2018 procedió a rechazar la demanda. Por esto ultimo, se procedió radicar resurso de reposición y en subsidio se apeló de las decisiones.

El día 22 de marzo de 2018, se resolvió el recurso de reposición, manteniendo en firme la decision de rechazar la demanda; el día 16 de abril de 2018 fue remitido el proceso al Tribunal Superior de Bogotá – Sala civil para resolver el recurso de apelación; se encuentra al despacho desde el 19 de abril.

Atendiendo a que verificados los tiempos de posesión sobre los bienes, con base en la información otorgada por la Administración recientemente no dan los 10 años para adquirir por prescripción, se recomienda inicar proceso ejecutivo contra la propietaria.

En los términos indicados, dejo sentado el presente informe.

Cordialmente,

IVÁN DANIEL OLAYA CAMPOS
Managing Partner

25

83

CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO A DICIEMBRE 31 DE 2017 Y 2018

	Nota	2018	2017	VARIACION EN PESOS	VARIACION EN %
ACTIVO					
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	1	**$ 6.424.460**	**$ 3.255.467**	**$ 3.168.993**	97%
CAJA GENERAL		$ 0	$ 1.196.000	-$ 1.196.000	-100%
CUENTA DE AHORROS COLPATRIA		$ 2.720.460	$ 207.467	$ 2.512.993	1211%
EFECTIVO RESTRINGIDO (Fondo de Imprevistos)		$ 3.704.000	$ 1.852.000	$ 1.852.000	100%
CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS	2	**$ 398.019.890**	**$ 409.558.367**	-$ 11.538.477	-3%
CUOTAS DE ADMINISTRACION		$ 287.147.274	$ 299.354.249	-$ 12.206.975	-4%
INTERESES DE MORA		$ 202.788.460	$ 179.495.030	$ 23.293.430	13%
PARQUEADERO COMUNAL		$ 240.000	$ 600.000	-$ 360.000	-60%
CUOTA EXTRAORDINARIA		$ 720.000	$ 805.000	-$ 85.000	-11%
AGUA		$ 1.308.386	$ 532.800	$ 775.586	146%
MANIQUI		$ 399.000	$ 401.000	-$ 2.000	0%
MOTOS		$ 0	$ 40.000	-$ 40.000	-100%
INTERESES CUOTA EXTRAORDINARIA		$ 110.700	$ 123.000	-$ 12.300	-10%
HONORARIOS Y COSTOS JUDICIALES		$ 2.499.000	$ 2.499.000	$ 0	0%
SANCIONES / Otras Expensas		$ 1.938.000	$ 2.127.000	-$ 189.000	-9%
CUOTA EXTRAORDINARIA 2018		$ 21.838.000	$ 0	$ 21.838.000	#¡DIV/0!
PRESTAMOS (Empleados)		$ 600.000	$ 0	$ 600.000	#¡DIV/0!
Provision Cartera		-$ 116.932.609	-$ 71.827.391	-$ 45.105.218	63%
PAGO CARTERA POR ESTABLECER		-$ 4.636.321	-$ 4.591.321	-$ 45.000	1%
TOTAL ACTIVO		**$ 404.444.350**	**$ 412.813.834**	-$ 8.369.484	-2%
PASIVO					
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	3	**$ 11.300.971**	**$ 2.393.467**	$ 8.907.504	372%
HONORARIOS		$ 5.135.795	$ 753.250	$ 4.382.545	582%
ADMINISTRACION		$ 1.488.000	$ 1.488.417	-$ 417	0%
COOP DE VIGILANCIA		$ 4.432.440	$ 0	$ 4.432.440	#¡DIV/0!
APORTES SEGURIDAD SOCIAL / EPS - ARL CAJA		$ 180.136	$ 151.800	$ 28.336	0,18666667
RETENCION EN LA FUENTE		$ 64.600	$ 0	$ 64.600	#¡DIV/0!
ACRREDORES VARIOS		**$ 549.978**	**$ 5.439.613**	-$ 4.889.635	-90%
PENSIONES VIGENCIAS ANTERIORES		$ 0	$ 4.673.101	-$ 4.673.101	-100%
PROTECCION		$ 124.978	$ 110.200	$ 14.778	N/A
OTROS / SERVICIOS PUBLICOS		$ 425.000	$ 656.312	-$ 231.312	-35%
BENEFICIOS EMPLEADOS	4	**$ 1.198.298**	**$ 0**	$ 1.198.298	#¡DIV/0!
SALARIOS POR PAGAR		$ 0	$ 0	$ 0	#¡DIV/0!
PRESTACIONES SOCIALES		$ 1.198.298	$ 0	$ 1.198.298	N/A
DIFERIDOS	5	**$ 27.840.577**	**$ 1.786.460**	$ 26.054.117	1458%
INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS		$ 27.840.577	$ 1.786.460	$ 26.054.117	1458%
TOTAL PASIVO		**$ 40.889.824**	**$ 9.619.540**	$ 31.270.284	325%
PATRIMONIO		**$ 363.554.526**	**$ 403.739.972**	-$ 40.185.446	-10%
EXCEDENTE PRESENTE EJERCICIO		-$ 86.554.545	-$ 9.153.279	-$ 77.401.266	846%
EXCEDENTES ACUMULADOS	27000	$ 376.112.211	$ 338.896.391	$ 37.215.820	11%
OTRO RESULTADO INTEGRAL		$ 73.996.860	$ 73.996.860	$ 0	0%
				$ 0	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**$ 404.444.350**	**$ 413.359.512**	-$ 8.915.162	-2%

MYRIAM VALDES
ADMINISTRADORA

GERMAN PIEDRAHITA P.
REVISOR FISCAL
T.P 2967-T

BELCY SUSANA ORGANISTA C.
CONTADORA
T.P 125085-T

CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H

ESTADOS DE RESULTADOS COMPARATIVO A DICIEMBRE 31 DE 2017 Y 2018

	2018	2017	VARIACION EN PESOS	VARIACION EN %
INGRESOS OPERACIONALES	**$ 203.977.123**	**$ 196.137.967**	**$ 7.839.156,00**	4%
CUOTAS DE ADMINISTRACION	$ 170.134.000	$ 151.650.810	$ 18.483.190,00	12%
INTERESES POR MORA	$ 52.129.000	$ 61.140.860	-$ 9.011.860,00	-15%
PARQUEADEROS	$ 0	$ 256.000	-$ 256.000,00	N/A
CUOTA EXTRAORDINARIA	$ 0	$ 80.000	-$ 80.000,00	N/A
MENOS: DESCUENTOS PRONTO PAGO	-$ 18.285.877	-$ 16.989.703	-$ 1.296.174,00	8%
INGRESOS NO OPERACIONALES	**$ 25.453.198**	**$ 17.761.512**	$ 7.691.686,26	43%
FINANCIEROS - INTERESES	$ 16.180	$ 8.914	$ 7.266,26	82%
MULTAS Y SANCIONES	$ 23.500	$ 2.562.800	-$ 2.539.300,00	N/A
MOTOS	$ 2.600.000	$ 1.192.000	$ 1.408.000,00	118%
CHAZAS	$ 2.160.000	$ 2.680.500	-$ 520.500,00	-19%
ALQUILER ZONA P	$ 0	$ 240.000	-$ 240.000,00	N/A
MANIQUI	$ 968.000	$ 1.102.000	-$ 134.000,00	-12%
PARQUEADEROS	$ 4.280.000	$ 3.055.800	$ 1.224.200,00	40%
AGUA	$ 5.502.978	$ 5.860.109	-$ 357.131,00	-6%
BAÑOS	$ 534.000	$ 1.057.000	-$ 523.000,00	-49%
OTROS - APROVECHAMIENTOS	$ 9.365.300	$ 1.057.000	$ 8.308.300,00	786%
AJUSTE AL PESO	$ 3.240	$ 2.389	$ 851,00	N/A
GASTOS OPERACIONALES	**$ 315.984.866**	**$ 224.398.886**	$ 91.585.980,00	41%
BENEFICIO EMPLEADOS	$ 15.541.527	$ 21.971.954	-$ 6.430.427,00	-29%
HONORARIOS REVISOR FISCAL	$ 4.122.000	$ 4.122.000	$ 0,00	0%
HONORARIOS JURIDICOS	$ 44.180.063	$ 7.965.000	$ 36.215.063,00	455%
ARRENDAMIENTOS	$ 985.400	$ 4.320.542	-$ 3.335.142,00	-77%
SEGURO ZONAS COMUNES	$ 4.371.360	$ 4.954.725	-$ 583.365,00	-12%
SERVICIO DE ASEO VIGILANCIA	$ 60.120.312	$ 43.952.600	$ 16.167.712,00	N/A
TEMPORALES Y DIGITACION	$ 1.545.000	$ 5.216.290	-$ 3.671.290,00	-70%
SERVICIO DE AGUA	$ 5.168.310	$ 619.640	$ 4.548.670,00	N/A
SERVICIO DE ALCANTARILLADO	$ 8.508.353	$ 11.162.932	-$ 2.654.579,00	-24%
SERVICIO DE ENERGIA	$ 3.721.270	$ 3.600.959	$ 120.311,00	3%
SERVICIO DE TELEFONO- CEL INTERNET	$ 1.444.893	$ 1.575.636	-$ 130.743,00	-8%
SERVICIO DE CORREO / NOTARIALES	$ 798.425	$ 1.567.713	-$ 769.288,00	-49%
SERVICIO ADMINISTRACION	$ 17.856.000	$ 17.861.004	-$ 5.004,00	0%
SERVICIO CONTABLE	$ 5.723.250	$ 4.830.000	$ 893.250,00	18%
MANTENIMENTO ZONAS COMUNES	$ 13.409.464	$ 7.606.169	$ 5.803.295,00	76%
MANTENIMIENTO PUERTA	$ 58.000	$ 189.500	-$ 131.500,00	-69%
MANTENIMIENTO BAÑOS	$ 832.500	$ 852.883	-$ 20.383,00	-2%
MANTENIMIENTO BOMBA	$ 862.600	$ 0	$ 862.600,00	#¡DIV/0!
MANTENIMIENTO ZONAS VERDES	$ 114.000	$ 203.000	-$ 89.000,00	-44%
MANTENIMIENTO EXTINTORES	$ 95.000	$ 27.959	$ 67.041,00	240%
MANTENIMIENTO TANQUE DE AGUA	$ 590.170	$ 765.000	-$ 174.830,00	N/A
MANTENIMIENTO EQUIPO DE OFICINA	$ 363.300	$ 0	$ 363.300,00	#¡DIV/0!
MANTENIMIENTO PROGRAMA CONTABLE	$ 421.736	$ 405.195	$ 16.541,00	4%
MANTENIMINETO ELECTRICO / BOMBILLOS	$ 181.700	$ 257.238	-$ 75.538,00	N/A
ELEMENTOS DE ASEO / CAFETERIA	$ 1.916.778	$ 3.225.720	-$ 1.308.942,00	-41%
PAPELERIA / FOTOCOPIAS	$ 724.424	$ 1.499.987	-$ 775.563,00	-52%
GASTOS NAVIDEÑOS	$ 563.250	$ 0	$ 563.250,00	#¡DIV/0!
GASTOS DE TRANSPORTE	$ 18.400	$ 58.700	-$ 40.300,00	-69%
GASTOS DE ASAMBLEA	$ 781.600	$ 723.600	$ 58.000,00	8%
PROVISION CARTERA	$ 116.932.609	$ 71.827.391		
GASTOS BANCARIOS	$ 4.033.172	$ 3.035.549	$ 997.623,00	33%
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-$ 86.554.545**	**-$ 9.153.279**	-$ 77.401.265,74	846%

MYRIAM VALDES
ADMINISTRADORA

GERMAN PIEDRAHITA
T:P 2967-T
REVISOR FISCAL

BELCY SUSANA ORGANISTA
TP 125085-T
CONTADORA

CENTRO COMERCIAL
Centrolandia NORTE
NIT 800.077.886-4

Bogotá, D.C., Marzo 11 de 2019

Señores
Asamblea General de Propietarios
CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H.
Ciudad.

Nosotras Myriam Valdés en calidad de Representante Legal y Belcy Susana Organista en calidad de Contadora del CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H, nos permitimos certificar que hemos preparado los estados financieros básicos ESTADO DE SITUACION FINANCIERA Y ESTADO DE RESULTADOS para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con la ley 222 de 1995, ley 603 de 2000 y el decreto 1406 de 1999 incluyendo sus correspondientes notas o revelaciones que forman un todo indivisible con estos.

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente para el periodo correspondiente y reflejan la situación financiera del CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H a 31 de diciembre de 2.018, así como los resultados de sus operaciones y demás.

- Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros y auxiliares respectivos, los cuales se encuentran archivados digitalmente como ordena la ley
- No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la administración que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros
- Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registradas de acuerdo con documentos contables valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico
- Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos han sido reconocidos en ellos.
- Los hechos económicos se han registrado, clasificado descrito y revelado dentro de los Estados financieros básicos y sus respectivas revelaciones, incluyendo sus gravámenes y restricciones tanto a los Activos como a Pasivos reales.
- No se han presentado hechos posteriores en el curso del periodo que requieran ajuste o revelaciones en los Estados Financieros.

MYRIAM VALDES
REPRESENTANTE LEGAL

BELCY SUSANA ORGANISTA
CONTADORA T.P 125085-T

REVELACIONES 2.018

NOTA 01. Naturaleza

EL CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H. NIT 800.077.886-1, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., fue sometido al régimen de propiedad horizontal contenido en la escritura pública 160 de enero 22 de 1988, se re-constituyo en forma de copropiedad según escritura pública 02621 de la notaria 19 de Bogotá, D.C., del 23-03-2004, mediante la cual se acoge al régimen de propiedad horizontal que trata la ley 675 de 2001, registrada en la oficina de instrumentos públicos en el folio 50C-1007170 . Mediante registro o resolución administrativa No. 1255 de junio 2 de 2004 fue inscrita por la Alcaldía Local de Chapinero, la personería jurídica. La dirección de su sede principal es la Carrera 13 No. 64-14 de Bogotá, D.C.

OBJETO: Tiene como objeto principal la administración general, correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento y custodia, como también el recaudo de cuotas ordinarias y extraordinarias y en general todas las actividades y acciones necesarias para garantizar el normal desarrollo del Centro Comercial y de cada una de las unidades inmobiliarias que componen la copropiedad, y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

RECURSOS PATRIMONIALES: Están conformados por los ingresos provenientes de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos, adquiridos lícitamente para el cumplimiento de su objeto.

ÓRGANOS DE ADMINISTRACION: La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador (a), quien actúa como su Representante Legal.

Políticas y Prácticas contables

EL CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H, a partir del 1 de Enero de 2015 aplica las Normas de Contabilidad establecidas mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentada por el Decreto 2706 de 2012, para las empresas del Grupo 3, que deben llevar una contabilidad simplificada, tomando como base la Norma Internacional de Información Financiera, NIIF para PYMES, que da lugar al Régimen Simplificado de Contabilidad de Causación para Microempresas, NIF.

De igual manera, elabora y presenta sus estados financieros el 31 de diciembre de cada año, correspondiente al periodo entre el 1 de enero al 31 de diciembre, fecha de cierre del ejercicio. Durante el ejercicio fiscal se elaboran balances de prueba periódicamente con propósito informativo, para ser presentados ante la Administración y los propietarios.

67

ESTADO DE SITUCION FINANCIERA

EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO:

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos en efectivo y depósitos sujetos a poco riesgo significativo de cambios en su valor razonable y son usados en la gestión de sus compromisos a corto plazo. Comprende el efectivo en caja (general y menor) y/o depósitos a la vista, en cuentas Corrientes y de ahorro en moneda nacional

NOTA 1. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO:

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		
	2018	2017
Caja	$ 0	$1.196.000
Bancos - Colpatria cta ahorros	$ 2.720.460	$207.467
Colpatria (fondo de imprevistos)	$ 3.704.000	$1.852.000
TOTAL	$ 6.424.460	$3.255.467

NOTA 2, DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Las cuentas a cobrar se definen como el conjunto de derechos de cobro o créditos a favor de la entidad que tienen su origen en las cuotas de administración.

Teniendo en cuenta el deterioro de la cartera, se estableció que por acuerdo al manual de políticas se establece provisionar el 15% a la cartera superior a 90 días.

Hasta la fecha de elaboración de los estados financieros no se conoce un fallo judicial que para la afectación de cartera.
Pero se toma en base a aparición del propietario de los locales 101-102- y depósitos 501-502

30

88

DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2018	2017
Cuotas de administracion	$ 287.147.274	$299.354.249
Intereses mora	$ 202.788.460	$179.495.030
Parqueadero	$ 240.000	$600.000
Cuota extraordinaria	$ 720.000	$805.000
Agua	$ 1.308.386	$532.800
Maniqui	$ 399.000	$401.000
Motos	$ 0	$40.000
Intereses cuota extraordinaria	$ 110.700	$123.000
Honorarios Judiciales	$ 2.499.000	$2.499.000
Sanciones	$ 1.938.000	$2.127.000
Cuota Extraordinaria 2018	$ 21.838.000	$0
Consignaciones por identificar	-$ 4.636.321	-$4.591.321
Deterioro cartera	-$ 116.932.609	-$71.827.391
Prestamos (empleados)	$ 600.000	$0
TOTAL	**$398.019.890**	**$409.558.367**

PASIVOS: Los pasivos representan obligaciones surgidas como resultado de transacciones pasadas cuya cancelación, es probable que la entidad se desprenda

Pasivos corrientes hacen referencia a las obligaciones que la empresa debe pagar en un plazo igual o inferior a un año.

Nota 3.

PASIVO	2.018	2.017
Honorarios – Abogado – Revisor – Contadora	$5.135.795	$753.250
Administración	$1.488.00	$1.488.417
Aportes seguridad social	$180.136	$151.800
Vigilancia	$4.432.440	
Pensiones vigencias anteriores	0	$4.673.101
Protección	$124.978	$110.200
Retención / Servicios públicos /	$64.600	$656.312
TOTAL	**$12.180.261**	**$7.833.080**

89

Nota 4.

Beneficio Empleados (Laborales) prestaciones social	$1.198.298	$0
TOTAL	**$1.198.298**	**$2.518.083**

Nota 5.

Ingresos recibidos para terceros	$27.840.577	$1.936.508
TOTAL	**$27.840.577**	**$1.936.508**

CENTRO COMERCIAL CENTROL[redacted]A NORTE PH

PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2019

	2018			2019		PRESUPUESTO REAL	
DESCRIPCION	PRESUPUESTADO	PRESUPUESTADO	EJECUTADO AÑO	PRESUPUESTADO	PRESUPUESTADO	Anual	Mensual
INGRESOS							
CUOTAS DE ADMINISTRACION	$ 151.158.000	$ 12.596.500	$ 176.347.140	$ 183.132.000	$ 15.261.000	$ 137.349.000	$ 11.445.750
INTERESES POR MORA	$ 38.737.000	$ 3.228.082	$ 52.129.000	$ 41.061.220	$ 3.421.768	$ 0	
DESCUENTO PRONTO PAGO	-$ 22.659.000	-$ 1.888.249	-$ 18.285.877	-$ 27.469.800	-$ 2.289.150	-$ 20.602.350	-$ 1.716.863
BANCO COLPATRIA	$ 9.000	$ 750	$ 16.180	$ 9.540	$ 795	$ 10.000	$ 833
MULTAS Y SANCIONES	$ 926.000	$ 77.167	$ 23.500	$ 981.560	$ 81.797	$ 981.560	$ 81.797
MOTOS	$ 2.364.000	$ 197.000	$ 2.600.000	$ 2.505.840	$ 208.820	$ 2.505.840	$ 208.820
CHAZAS	$ 4.180.000	$ 348.333	$ 2.160.000	$ 4.430.800	$ 369.233	$ 2.160.000	$ 180.000
ALQUILER ZONA P	$ 926.000	$ 77.167	$ 240.000	$ 981.560	$ 81.797	-	
ARRIENDOS	$ 926.000	$ 77.167	$ 301.500	$ 981.560	$ 81.797	$ 0	$ 0
MANIQUI	$ 1.148.000	$ 95.667	$ 968.000	$ 1.216.880	$ 101.407	$ 924.000	$ 77.000
PARQUEADEROS	$ 2.474.000	$ 206.167	$ 4.270.000	$ 2.622.440	$ 218.537	$ 1.550.000	$ 129.167
DEPOSITOS	$ 926.000	$ 77.167	$ 353.000	$ 981.560	$ 81.797	$ 0	$ 0
AGUA	$ 5.131.000	$ 427.583	$ 5.502.978	$ 5.438.860	$ 453.238	$ 5.238.000	$ 436.500
APROVECHAMIENTO	$ 927.000	$ 77.250	$ 8.377.800	$ 982.620	$ 81.885	$ 1.080.000	$ 90.000
FONDO DE IMPREVISTOS	-$ 1.981.000	-$ 165.083	-$ 1.852.000	-$ 2.099.860	-$ 174.988	-$ 1.981.000	-$ 165.083
TOTAL	**$ 185.192.000**	**$ 15.432.666**	**$ 233.151.221**	**$ 215.756.780**	**$ 17.979.732**	**$ 129.215.050**	**$ 10.767.921**
GASTOS							
BENEFICIO EMPLEADOS	$ 8.853.000	$ 733.750	$ 9.650.918	$ 9.937.392	$ 828.116	$ 9.937.392	$ 828.116
HORAS EXTRAS Y RECARGOS			$ 40.691	$ 43.132	$ 3.594		$ 0
SUBSIDIO DE TRANSPORTE	$ 998.000	$ 83.167	$ 908.583	$ 1.164.384	$ 97.032	$ 1.164.384	$ 97.032
CESANTIAS	$ 738.000	$ 61.500	$ 822.308	$ 928.371	$ 77.364	$ 924.778	$ 77.065
INTERESES SOBRE CESANTIAS	$ 89.000	$ 7.417	$ 8.220	$ 111.405	$ 9.284	$ 110.973	$ 9.248
PRIMA DE SERVICIOS	$ 738.000	$ 61.500	$ 822.308	$ 928.371	$ 77.364	$ 928.371	$ 77.364
VACACIONES	$ 369.000	$ 30.750	$ 387.692	$ 413.992	$ 34.499	$ 413.992	$ 34.499
DOTACION TRABAJADOR	$ 206.000	$ 17.167	$ 262.000	$ 274.360	$ 22.863	$ 600.000	$ 50.000
APORTES A.R.L	$ 46.000	$ 3.833	$ 46.400	$ 49.160	$ 4.097	$ 54.463	$ 4.539
APORTES E.P.S	$ 752.000	$ 62.667	$ 728.817	$ 773.937	$ 64.495	$ 1.304.180	$ 108.682
APORTES PENSIO	$ 1.062.000	$ 88.500	$ 1.057.746	$ 1.121.466	$ 93.456	$ 1.669.350	$ 139.113
APORTES CAJA DE COMPENSACION	$ 354.000	$ 29.500	$ 805.844	$ 827.084	$ 68.924	$ 313.003	$ 26.084
APORTE I.C.B.F	$ 266.000	$ 22.167	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
SENA	$ 177.000	$ 14.750	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
GASTOS MEDICOS	$ 10.000	$ 833	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
VIGILANCIA	$ 63.586.000	$ 5.298.831	$ 53.907.172	$ 67.037.681	$ 5.586.473	$ 58.890.000	$ 4.907.500
REVISORIA FISCAL	$ 4.122.000	$ 343.500	$ 4.122.000	$ 4.369.320	$ 364.110	$ 4.369.320	$ 364.110
JURIDICOS	$ 3.000.000	$ 250.000	$ 44.180.063	$ 44.360.063	$ 3.696.672	$ 3.600.000	$ 300.000
ARRIENDO	$ 3.000.000	$ 250.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
SEGUROS ZONAS COMUNES	$ 5.136.000	$ 428.000	$ 4.731.360	$ 2.720.000	$ 226.667	$ 2.720.000	$ 226.667
SISTEMA DE SSG EN TRABAJO	$ 0	$ 0	$ 0	$ 2.000.000	$ 166.667	$ 2.000.000	$ 166.667

CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE PH

PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2019

DESCRIPCION	2018			2019		PRESUPUESTO REAL	
	PRESUPUESTADO AÑO 2018	PRESUPUESTADO MES 2017	EJECUTADO AÑO 2018	PRESUPUESTADO 2019	PRESUPUESTADO MES 2019		
TEMPORALES VIG	$ 5.435.000	$ 452.917	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
DIGITACION	$ 8.250.000	$ 687.500	$ 1.545.000	$ 2.040.000	$ 170.000	$ 4.320.000	$ 360.000
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO		$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 853.800	$ 71.150
ASEO - RECOLECCION	$ 8.639.000	$ 719.917	$ 0	$ 0	$ 0	$ 17.534.826	$ 1.461.236
ENERGIA - CODENSA	$ 3.600.000	$ 300.000	$ 3.721.270	$ 3.937.270	$ 328.106	$ 3.937.270	$ 328.106
TELEFONO	$ 334.000	$ 27.833	$ 1.095.023	$ 1.115.063	$ 92.922	$ 1.115.063	$ 92.922
INTERNET	$ 578.000	$ 48.167	$ 90.170	$ 124.850	$ 10.404	$ 124.850	$ 10.404
CELULAR	$ 539.000	$ 44.917	$ 259.700	$ 292.040	$ 24.337	$ 300.000	$ 25.000
CORREO	$ 150.000	$ 12.500	$ 13.644	$ 22.644	$ 1.887	$ 150.000	$ 12.500
SERVICIO ADMINISTRACION	$ 17.861.000	$ 1.488.417	$ 17.856.000	$ 18.927.660	$ 1.577.305	$ 18.927.660	$ 1.577.305
SERVICIO CONTABLE	$ 4.809.000	$ 400.750	$ 5.723.250	$ 6.360.000	$ 530.000	$ 6.360.000	$ 530.000
NOTARIALES	$ 120.000	$ 10.000	$ 784.781	$ 791.981	$ 65.998	$ 120.000	$ 10.000
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNE	$ 11.966.000	$ 997.167	$ 13.409.464	$ 14.127.424	$ 1.177.285	$ 8.379.000	$ 698.250
MANTENIMIENTO CAMARAS DE VI	$ 2.431.000	$ 202.583	$ 35.700	$ 181.560	$ 15.130	$ 3.500.000	$ 291.667
MANTENIMENTO PUERTAS	$ 4.085.000	$ 340.417	$ 58.000	$ 303.100	$ 25.258	$ 315.000	$ 26.250
MANTENIMIENTO BAÑOS	$ 687.000	$ 57.250	$ 832.500	$ 873.720	$ 72.810	$ 1.570.000	$ 130.833
MANTENIMIENTO BOMBA	$ 694.000	$ 57.833	$ 862.600	$ 904.240	$ 75.353	$ 694.000	$ 57.833
MANTENIMIENTO EXTINTORES	$ 289.000	$ 24.083	$ 95.000	$ 112.340	$ 9.362	$ 200.000	$ 16.667
MANTENIMIENTO ZONAS VERDES	$ 1.500.000	$ 125.000	$ 114.000	$ 204.000	$ 17.000	$ 240.000	$ 20.000
MANTENIMIENTO TANQUE DE AGU	$ 1.070.000	$ 89.167	$ 590.170	$ 654.370	$ 54.531	$ 1.200.000	$ 100.000
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COM	$ 1.300.000	$ 108.333	$ 0	$ 78.000	$ 6.500	$ 0	$ 0
PROGR CONTABLE (Renovacion Licencia)		$ 0	$ 421.736	$ 421.736	$ 35.145	$ 432.000	$ 36.000
GASTOS NAVIDEÑOS	$ 1.611.000	$ 134.250	$ 563.250	$ 659.910	$ 54.993	$ 1.500.000	$ 125.000
ELEMENTOS DE ASEO	$ 3.243.000	$ 270.250	$ 1.817.878	$ 2.012.458	$ 167.705	$ 1.600.000	$ 133.333
ELEMENTOS DE CAFETERIA	$ 405.000	$ 33.750	$ 98.900	$ 123.200	$ 10.267	$ 300.000	$ 25.000
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	$ 3.210.000	$ 267.500	$ 724.424	$ 917.024	$ 76.419	$ 1.500.000	$ 125.000
MOVILIZACION URBANA	$ 1.030.000	$ 85.833	$ 18.400	$ 80.200	$ 6.683	$ 240.000	$ 20.000
RENOVACION HOSTING			$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
GASTOS ASAMBLEA	$ 835.000	$ 69.583	$ 781.600	$ 831.700	$ 69.308	$ 800.000	$ 66.667
REPOSICIONES ROBOS	$ 2.320.000	$ 193.333	$ 0	$ 139.200	$ 11.600	$ 0	$ 0
BANCO COLPATRIA	$ 3.980.000	$ 331.667	$ 3.066.897	$ 3.305.697	$ 275.475	$ 2.234.000	$ 186.167
GMF 4 X MIL	$ 719.000	$ 59.917	$ 966.276	$ 1.009.416	$ 84.118	$ 612.800	$ 51.067
FONDO DE IMPREVISTOS	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
TOTAL	**$ 185.194.018**	**$ 15.428.664**	**$ 178.027.755**	**$ 197.612.939**	**$ 16.467.745**	**$ 168.060.475**	**$ 14.005.040**
EXCEDENTE O DEFICIT			**$ 55.123.466**	**$ 18.143.841**	**$ 1.511.987**	**-$ 38.845.425**	**-$ 3.237.119**

92

CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE PH

RELACION DE DEUDAS POR ADMINISTRACION NO INCLUYE LAS DEMAS EXPENSAS COMUNES NI INTERESES A DIC 31 DE 2018

LOCAL	PROPIETARIO		ADMINISTRACION
101	NIETO JACINTO / GENIA NIETO	"POSESION"	$ 84.400.541
102	NIETO JACINTO / GENIA NIETO	"POSESION"	$ 52.087.825
103	BAEZ JAIRO		$ 0
104	LATORRE MORENO NATALY		$ 0
105	PEREZ GUERRERO ALBA	"POSESION"	$ 32.329.988
106	SEGURA / RAFAEL PRIETO MARTHA		$ 0
107	JORGE FERNADEZ / ALVARO PINILLA		$ 0
108	PICO ERNESTO		$ 0
109	PICO ERNESTO		$ 0
110	PICO ERNESTO		$ 0
111	CONTRERAS NORYS DEL CARMEN		$ 0
112	DIAZ MORENO ANA MARIA		$ 485.000
113	ALMANZA DE MORENO MARGARITA		$ 0
114	RUIZ R JOSE HECTOR		$ 372.000
115	MAITA EVELIN	"PROCESO EJECUTIVO" - REMANENTES	$ 15.082.215
116	MAITA EVELIN	"PROCESO EJECUTIVO" - REMANENTES	$ 14.499.533
117	SANCHEZ CLAUDIA		$ 0
118	SANCHEZ CLAUDIA		$ 0
119	SANCHEZ QUINTERO MYRIAM YANETH		$ 0
120	SANCHEZ QUINTERO MYRIAM YANETH		$ 0
121	CEPEDA VICTOR		$ 0
122	PEREZ EMILIA / POSADA ASTRID	"CON ACUERDO DE PAGO"	$ 4.235.168
123	HERRERA ANA		$ 0
124	RAMIREZ MARCOS		$ 0
125	LAVERDE FERNANDO		$ 0
126	LAVERDE FERNANDO		$ 0
127	LAVERDE FERNANDO		$ 0
128	SERNA JORGE		$ 0
129	LOZANO SANCHEZ JORGE		$ 0
130	LAVERDE FERNANDO		$ 0
131	INMOBILIARIA VERJAN		$ 396.000
132	MARTINEZ GONZALEZ FIDEL		$ 0
133	CHACON GABRIELINA		$ 3.000
134	OROZCO & LAVERDE		$ 0
135	OROZCO & LAVERDE		$ 0
201	LAVERDE FERNANDO		$ 0
202	LAVERDE FERNANDO		$ 0
203	LAVERDE FERNANDO		$ 0
204	LAVERDE FERNANDO		$ 0
205	LAVERDE FERNANDO		$ 0
206	CASTRILLON MIGUEL	" CON ACUERDO DE PAGO"	$ 477.290
207	ALVAREZ FERNANDEZ SANTIAGO		$ 0
208	LAVERDE FERNANDO		$ 0
209	GALVIS LENIS		$ 0
210	MYRIAM VALDES		$ 0

93

CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE PH

RELACION DE DEUDAS POR ADMINISTRACION NO INCLUYE LAS DEMAS EXPENSAS COMUNES NI INTERESES A DIC 31 DE 2018

LOCAL	PROPIETARIO		ADMINISTRACION
211	COOCENTROS	"PROCESO EJECUTIVO"	$ 15.366.327
212	MARTINEZ FIDEL		$ 0
213	COOCENTROS	"POSESION"	$ 12.999.633
214	GOMEZ DIANA		$ 0
215	PEREZ EVENCIO		$ 252.000
216	VELANDIA MELIDA		$ 0
217	ESCOBAR SALAMANCA		$ 0
218	PACHECO SERGIO		$ 0
219	DE ARANGUERE NOHEMI		$ 206.000
220	PEREIRA MARCIO		$ 497.000
221	DAZA ROSALIA	"FALLO JUEZ A FAVOR"	$ 15.703.855
222	RAMIREZ CASTAÑO LUZ AMPARO		$ 0
223	RAMIREZ CASTAÑO LUZ AMPARO		$ 0
224	RAMIREZ CASTAÑO LUZ AMPARO		$ 0
225	MENDEZ CARMEN ELISA		$ 0
226	VARGAS OSCAR		$ 0
227	TRIVIÑO FRANCISCO	"POSESION"	$ 8.026.432
228	MARTINEZ MIGUEL	"POSESION"	$ 9.590.432
229	NIETO FERNANDO	"CON ACUERDO DE PAGO"	$ 1.114.000
230	HERNANDEZ SANDRA		$ 0
231	HERNANDEZ SANDRA		$ 0
232	ENCISO MARIA		$ 334.000
233	CASTIBLANCO PARMENIO		$ 0
234	CASTIBLANCO PARMENIO		$ 16.982
235	RODRIGUEZ JAIME		$ 0
236	GARCIA RICARDO		$ 299.000
237	RODRIGUEZ HERNANDO		$ 95.000
238	VARGAS OSCAR		$ 0
239	EFRAIN DURAN REPOTS LTDA		$ 0
240	VARGAS OSCAR		$ 0
241	CORREA DORA		$ 0
242	CASTRO WILSON		$ 0
301	GALVIS GLADYS		$ 0
302	VARGAS OSCAR		$ 0
303	DIEGO PULIDO	"CON ACUERDO DE PAGO"	$ 717.500
304	SILVA YOLANDA	"CON ACUERDO DE PAGO"	$ 567.500
305	PINEDA SUAREZ OSCAR		$ 40.500
306	GOMEZ PEDRO		$ 432.000
307	DIAZ TITO		$ 2.163.000
308	WILCHES LIGIA		$ 0
309	ARIZTIZABAL OSCAR		$ 348.000
310	DIAZ GARCIA GUSTAVO ADOLFO		$ 0
311	DIAZ GARCIA GUSTAVO ADOLFO		$ 0
312	MARTINEZ MARIA OLGA		$ 0
313	CASTILLO EDUARDO		$ 0
314	ARENAS CLAUDIA		$ 0
315	MORENO MARIA NELLY	"CON ACUERDO DE PAGO"	$ 1.914.081
316	TORO LUZ MERY		$ 0
317	MARTINEZ LIBARDO	"CON ACUERDO DE PAGO"	$ 2.566.000
318	ROMERO GABRIEL		$ 0

94

CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE PH
RELACION DE DEUDAS POR ADMINISTRACION NO INCLUYE LAS
DEMAS EXPENSAS COMUNES NI INTERESES A DIC 31 2018

LOCAL	PROPIETARIO	ADMINISTRACION
319	BECERRA JAIRO	$ 0
320	OSCAR VARGAS	$ 0
321	OSCAR VARGAS	$ 0
322	HERRERA ARIAS FRANCISCO	$ 0
323	HERRERA ARIAS FRANCISCO	$ 0
324	SALZBURG GARROS ARTURO	$ 155.000
325	SANTOS CLARA	$ 0
326	TRIANA ISABEL	$ 0
327	CASALLAS FERNANDO "PROCESO EJECUTIVO"	$ 4.872.893
328	PEREIRA MARCIO	$ 300.000
329	GUTIERREZ EPIFANIA	$ 0
330	MARTINEZ FIDEL	$ 0
331	ROJAS LUZ NELY	$ 0
332	MURILLO GUILLERMO	$ 300.000
333	LOZANO MEDINA BERTHA	$ 0
334	MURCIA SIERVO	$ 78.000
335	CORREDORES INMOBILIARIOS	$ 12.300
336	CARRILLO FERNANDO	$ 0
337	CARRILLO FERNANDO	$ 0
338	LOZANO MARIA MYRIAM	$ 0
339	CELIS ALEJANDRO	$ 91.800
340	VARGAS OSCAR	$ 0
341	VARGAS OSCAR	$ 0
342	VARGAS OSCAR	$ 0
501	NIETO GENIA (DEPOSITO)	$ 928.102
502	NIETO GENIA (DEPOSITO)	$ 1.353.831
503	HERRERA ANA	$ 0
504	NIETO GENIA (DEPOSITO)	$ 748.869
505	SERNA JORGE (DEPOSITO)	$ 0
506	NIETO GENIA (DEPOSITO)	$ 659.177
1001	DIAZ GARCIA GUSTAVO ADOLFO	$ 0
1002	DIAZ GARCIA GUSTAVO ADOLFO	$ 0
1003	SERNA JORGE 3	$ 0
1004	SERNA JORGE	$ 0
1005	LAVERDE FERNANDO	$ 0
1006	LAVERDE FERNANDO	$ 0
1007	CARRILLO FERNANDO	$ 0
1008	ALVAREZ VICTOR HUGO 8	$ 0
1009	OROZCO & LAVERDE	$ 0
1010	OROZCO & LAVERDE	$ 0
1011	MORA RAFAEL	$ 0
1012	MORA RAFAEL	$ 0
1014	MORA RAFAEL	$ 0

95

LOCALES PENDIENTES CUOTA EXTRAORDINARIA A 31 DE DICIEMBRE 2018

LOCAL		EXTRAORDINARIA
101	NIETO GENIA	$ 3.060.000
102	NIETO GENIA	$ 1.828.000
105	PEREZ GUERRERO ALBA	$ 844.000
106	SEGURA/ PRIETO RAFAEL	$ 276.000
112	DIAZ MORENO ANA MARIA	$ 360.000
115	MAITA EVELIN	$ 356.000
116	MAITA EVELIN	$ 316.000
125	LAVERDER FERNANDO	$ 296.000
126	LAVERDER FERNANDO	$ 584.000
127	LAVERDER FERNANDO	$ 304.000
130	LAVERDER FERNANDO	$ 392.000
201	LAVERDER FERNANDO	$ 440.000
202	LAVERDER FERNANDO	$ 372.000
203	LAVERDER FERNANDO	$ 360.000
204	LAVERDER FERNANDO	$ 388.000
205	LAVERDER FERNANDO	$ 576.000
207	ALVAREZ SANTIAGO	$ 100.000
206	CASTRILLON MIGUEL	$ 872.000
208	LAVERDER FERNANDO	$ 452.000
211	COOCENTROS	$ 356.000
213	COOCENTROS	$ 336.000
214	GOMEZ DIANA	$ 185.000
220	PEREIRA MARCIO	$ 226.000
221	DAZA ROSALIA	$ 356.000
222	RAMIREZ CASTAÑO LUZ	$ 278.000
223	RAMIREZ CASTAÑO LUZ	$ 188.000
224	RAMIREZ CASTAÑO LUZ	$ 142.000
227	TRIVIÑO FRANCISCO	$ 308.000
228	MARTINEZ MIGUEL	$ 308.000
229	NIETO FERNANDO	$ 420.000
230	HERNANDEZ SANDRA	$ 152.000
231	HERNANDEZ SANDRA	$ 262.000
235	RODRIGUEZ SANDRA	$ 312.000
236	GARCIA RICARDO	$ 134.000
240	VARGAS OSCAR	$ 168.000
302	VARGAS OSCAR	$ 168.000
Total		$ 16.475.000

LOCAL		EXTRAORDINARIA
303	PULIDO DIEGO	$ 336.000
305	PINEDA SUAREZ OSCAR	$ 504.000
307	DIAZ TITO	$ 472.000
309	ARIZTIZABAL OSCAR	$ 322.000
310	DIAZ GARCIA GUSTAVO	$ 496.000
311	DIAZ GARCIA GUSTAVO	$ 340.000
317	MARTINEZ LIBARDO	$ 376.000
319	BECERRA JAIRO	$ 193.000
322	HERRERA ARIAS	$ 256.000
323	HERRERA ARIAS	$ 176.000
324	SALZBURG ARTURO	$ 264.000
327	CASALLAS FERNANDO	$ 276.000
328	PEREIRA MARCIO	$ 138.000
332	MURILLO GUILLERMO	$ 138.000
341	VARGAS OSCAR	$ 146.000
342	VARGAS OSCAR	$ 166.000
501	NIETO GENIA	$ 60.000
502	NIETO GENIA	$ 60.000
504	NIETO GENIA	$ 40.000
505	NIETO GENIA	$ 12.000
506	NIETO GENIA	$ 20.000
1001	DIAZ GARCIA GUSTAVO	$ 104.000
1002	DIAZ GARCIA GUSTAVO	$ 104.000
1005	LAVERDE FERNANDO	$ 104.000
1006	LAVERDE FERNANDO	$ 104.000
1011	MORA RAFAEL	$ 52.000
1012	MORA RAFAEL	$ 52.000
1014	MORA RAFAEL	$ 52.000
Total		$ 5.363.000

GRAN TOTAL $21.838.000

Bogotá, D.C., marzo 27 de 2019

Señores
Asamblea General
CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H.
Ciudad.

Respetados Señores Asambleístas:

He examinado el Estado de Situación Financiera a 31 de Diciembre de 2018 y el Estado de Resultados por el período terminado en esa fecha del **CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H.**, junto con sus revelaciones a los estados financieros, que hacen parte integral de los mismos, los cuales se encuentran debidamente certificados por la Representante Legal y por la Contadora Pública, bajo cuya responsabilidad se prepararon, acorde a las normas contables y leyes colombianas, esta certificación conlleva a que las afirmaciones implícitas y explícitas contenidas en ellos han sido previamente verificadas por la administración, la cual es a su vez, responsable de la preparación y elaboración de dichos estados financieros, de conformidad con las Normas de Información Financiera, según la ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios en especial el Decreto 2706 de 2012. Una de mis funciones consiste en examinar y expresar mi opinión sobre ellos.

Obtuve las informaciones necesarias para cumplir mis funciones como Revisor Fiscal y no existió restricción en el alcance de mi labor, lo cual es suficiente para emitir mi opinión.

Efectué mi examen de acuerdo a la técnica de interventoría de cuentas que incluyen las normas de auditoría generalmente aceptadas, tales normas requieren que planifique y ejecute la auditoría para constatar la fidedignidad de los registros en los libros de contabilidad, de las operaciones realizadas y de los procesos de decisión que les dieron origen, así como la gestión administrativa, para lo cual utilicé los procedimientos de revisión que consideré necesarios en las circunstancias, evidenciando sus montos y las correspondientes revelaciones en los estados financieros. Incluye el análisis de las normas contables utilizadas y de las estimaciones hechas por la administración del **CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H.**, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto

En mi opinión, los estados financieros remitidos a este dictamen, fueron tomados fielmente de la contabilidad, presentan fidedignamente y razonablemente de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados y aplicados uniformemente, la situación financiera del **CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H.**, al 31 de diciembre de 2018 y el resultado de las operaciones por el período terminado en esa fecha.

El **CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H.**, lleva su contabilidad de acuerdo con la normatividad legal vigente y las técnicas contables y las operaciones

registradas en sus libros se encuentran ajustadas a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios.

El control interno adoptado por el Centro Comercial, el cual comprende el plan organizacional y el conjunto de políticas, métodos y procedimientos para asegurar la salvaguarda de los activos y el logro de sus objetivos y fines de la organización se ajustó a las necesidades que se presentaron, atendiendo oportunamente las instrucciones dadas por el Consejo de Administración y recomendaciones de la Revisoría Fiscal, dando por lo tanto un mayor grado de confianza a la Administración, la Revisoría Fiscal y a terceras personas.

El informe de gestión presentado por la administración del **CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H.**, concuerda con los estados financieros puestos a consideración de la Asamblea General de Copropietarios, ya que el mismo refleja el desempeño de la administración y el resultado producido por las decisiones adoptadas, conforme a las políticas y objetivos trazados por el Consejo de Administración.

En cumplimiento del Decreto 1406 de 1999, certifico que el Centro Comercial, presentó y canceló oportunamente durante la vigencia 2018, las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema general de seguridad social de su trabajador. En relación con lo ordenado en la ley 603 del 2000, sobre derechos de autor certifico que el Centro Comercial, ha cumplido con su obligación de utilizar software licenciado legalmente.

En relación con los diversos contratos celebrados por la Administración durante la presente vigencia se verificó que se ejecutaron en debida forma y que las garantías cuando ellas eran requeridas fueron emitidas acorde a lo pactado.

De otra parte, se verificó que el CENTRO COMERCIAL, ha cumplido con el recaudo de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones tributarias con pago, así como los reportes de la información tributaria exógena en medios magnéticos a la DIAN.

Manifiesto que los actos del Administrador se realizaron durante el ejercicio, de acuerdo con los estatutos del CENTRO COMERCIAL y las disposiciones emanadas de la Asamblea General y del Consejo de Administración y que la correspondencia, los comprobantes que sustentan las cuentas y los libros de actas se conservan debidamente.

OBSERVACIONES

Participación de los consejeros elegidos en asamblea del 21 de marzo de 2018.

En términos generales se dio el debido cumplimiento por parte de los consejeros, a excepción del Señor Ernesto Pico al compromiso adquirido con la comunidad, al aceptar en Asamblea su elección para pertenecer al Consejero de Administración y/o asistir regularmente a las reuniones necesarias para el buen manejo del Centro Comercial.

RECOMENDACIONES

Se deben elegir para que conformen el Consejo de Administración a personas que deseen acompañar permanentemente a la administración con su asesoría y orientación en la toma de decisiones que redunden en beneficio de toda la comunidad del Centro Comercial.

Por último, debo señalar:

Por último, quiero resaltar que la Revisoría Fiscal siempre ha recibido de parte de la Administración como de la Señora Contadora, toda la colaboración posible, para que el ente de control pueda cumplir a cabalidad con sus funciones.

En relación con la situación jurídica, informo que no conozco de demanda alguna en contra del Centro Comercial.

Aunque la administración y la revisoría fiscal, tienen funciones administrativas y de control independientes, siempre ha existido la sincronización de las dos partes, con el objeto de que los actos administrativos logren la mejor eficiencia y eficacia necesarias para el logro de los objetivos administrativos dentro del marco del cumplimiento del reglamento y de las disposiciones legales.

Atentamente,

GERMÁN EDUARDO PIEDRAHITA PAZMIÑO
Revisor Fiscal T.P. 2967 T

posesión ? cuidar $$$
pasiva
procedimiento ejecutivo

Moralmente si
legalmente no

Posesión pasiva $$ Diferencia?
675/2001 cuidar
procedimiento ejecutivo . porque no hizó?

H M M
Pasa 12
J 21

99

República de Colombia
Rama Judicial

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá
Sala Civil - Secretaria

Bogotá D.C., 28 de Agosto de 2018

Oficio No. D-2798

JUZ 21 CIV CTO BOG

Señor (a)
Juez 021 Civil del Circuito de Bogotá D.C.
E. S. D.

AUG 30'18 PM 3:12

Proceso : Verbal
De: CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H.
Contra: GENIA CONSUELO NIETO SIERRA Y OTRAS

Magistrado Ponente Dr.(a) : JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA

Comedidamente me permito devolver el proceso de la referencia radicado bajo el No. 11001310302120170050601, constante de 2 cuaderno (s) con los siguientes

Bogotá, D. C., 11 de Septiembre de 2017

Señores
COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE.
Atn.: Administración
Ciudad

Asunto: Solicitud estado de cuenta

Apreciados señores:

José Jacinto Nieto, identificado con cédula de ciudadanía número **19.184.859,** en calidad de apoderado general, amplio y suficiente de **Genia Consuelo Nieto Sierra,** identificada con cédula de ciudadanía número **52.418.140,** propietarias de los inmuebles que más adelante se relacionan, comedidamente solicito a ustedes se sirvan suministrar por escrito, los estados de cuenta o pendientes por pagar de los bienes que se relacionan:

Depósito	1
Depósito	2
Depósito	4
Depósito	6
Local	101
Local	102

Notificaciones: Personalmente o al email: josejacintonieto@hotmail.com

En espera de su pronta respuesta, me suscribo de ustedes.

José Jacinto Nieto
C. C. No. 19.184.859

Recibi 11 de Septiembre 2017

101

Bogotá, D. C., 11 de Septiembre de 2017

Señores
COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE.
Atn.: Consejo de Administración
Ciudad

Asunto: **Solicitud estado de cuenta**

Respetados señores:

Genia Consuelo Nieto Sierra, identificada con cédula de ciudadanía número **52.418.140,** en calidad de propietaria de los inmuebles que más adelante se relacionan, respetuosamente solicito a ustedes se sirvan ordenar a quien corresponda se sirva suministrar por escrito, los estados de cuenta o pendientes por pagar en forma detallada de los bienes que se relacionan:

Depósito	1
Depósito	2
Depósito	4
Depósito	6
Local	101
Local	102

De igual manera solicito que el informe contenga los posibles ingresos a la administración por arriendos o pagos realizados de cualquiera de los predios citados antes.

Manifiesto a ustedes que el señor José Jacinto Nieto, identificado con cédula de ciudadanía número 19.184.859, es portador de poder general amplio para representarme y tomar las decisiones que considere necesarias.

Notificaciones: Personalmente en sus oficinas a José Jacinto Nieto o al email: josejacintonieto@hotmail.com

En espera de su pronta respuesta:

Respetuosamente

Recibí 13 de Septiembre 2017

Genia Consuelo Nieto Sierra
C. C. No. 52.418.140

B 102

Bogotá, D. C., 25 de Septiembre de 2017

Señores
COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE.
Atn.: Administración y/o Consejo de Administración
Ciudad

Asunto: **Solicitud fotocopias actas de asamblea.**

Respetados señores:

Genia Consuelo Nieto Sierra, identificada con cédula de ciudadanía número **52.418.140,** en calidad de propietaria de los inmuebles que más adelante se relacionan, respetuosamente solicito a ustedes se sirvan ordenar a quien corresponda se sirvan suministrar fotocopia auténtica de las actas de asamblea (aprobadas) celebradas los últimos 5 años.

Depósito	1
Depósito	2
Depósito	4
Depósito	6
Local	101
Local	102

Manifiesto a ustedes que el señor José Jacinto Nieto, identificado con cédula de ciudadanía número 19.184.859, es portador de poder general amplio para representarme y tomar las decisiones que considere necesarias.

Notificaciones:

Personalmente en sus oficinas a José Jacinto Nieto o al
email: josejacintonieto@hotmail.com

En espera de su pronta respuesta:

Respetuosamente

Genia Consuelo Nieto Sierra
C. C. No. 52.418.140

Recibí 26 de septiembre del 2017

Folios: 1

103

Bogotá, D. C., 17 de Octubre de 2017

Señores
COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE.
Atn.: Administración y/o Consejo de Administración
Ciudad

Asunto: **Solicitud entrega depósitos y locales.**

Respetados señores:

Genia Consuelo Nieto Sierra, identificada con cédula de ciudadanía número **52.418.140,** en calidad de propietaria de los inmuebles que más adelante se relacionan, respetuosamente solicito a ustedes se sirvan hacer entrega formal de los depósitos y locales que se relacionan a continuación.

Depósito	1
Depósito	2
Depósito	4
Depósito	6
Local	101
Local	102

Manifiesto a ustedes que el señor José Jacinto Nieto, identificado con cédula de ciudadanía número 19.184.859, es la persona encargada de recibir y administrar los inmuebles relacionados antes.

Notificaciones:

Personalmente en sus oficinas a José Jacinto Nieto o al
email: josejacintonieto@hotmail.com

En espera de su pronta respuesta:

Respetuosamente

Genia Consuelo Nieto Sierra
C. C. No. 52.418.140

Recibí 17 de Octubre 2017

104

6

Bogotá, D. C., 17 de Octubre de 2017

Señores
COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE.
Atn.: Administración y/o Consejo de Administración
Ciudad

Asunto: **Solicitud entrega depósitos y locales.**

Respetados señores:

Genia Consuelo Nieto Sierra, identificada con cédula de ciudadanía número **52.418.140,** en calidad de propietaria de los inmuebles que más adelante se relacionan, respetuosamente solicito a ustedes se sirvan hacer entrega formal de los depósitos y locales que se relacionan a continuación.

Depósito	1
Depósito	2
Depósito	4
Depósito	6
Local	101
Local	102

Manifiesto a ustedes que el señor José Jacinto Nieto, identificado con cédula de ciudadanía número 19.184.859, es la persona encargada de recibir y administrar los inmuebles relacionados antes.

Notificaciones:

Personalmente en sus oficinas a José Jacinto Nieto o al
email: josejacintonieto@hotmail.com

En espera de su pronta respuesta:

Respetuosamente

Genia Consuelo Nieto Sierra
C. C. No. 52.418.140

Andrea Aguilera
25/oct/17
3:35 Pm.
Recibido

J.A.M.C.
091

105

Bogotá, D.C., 25 de Octubre de 2017

Señores
COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE.
Atn.: Administración y/o Consejo de Administración
Ciudad

Asunto: **CONCILIACION DEUDA ADMINISTRACION.**

Respetados señores:

José Jacinto Nieto, identificado con cédula de ciudadanía número **19.184.859,** en calidad de Apoderado General de los inmuebles que más adelante se relacionan, respetuosamente me permito realizar la siguiente propuesta con el fin de llegar a un acuerdo para el pago correspondiente a lo pendiente por pago de administración de los depósitos que se relacionan a continuación:

Depósito	1
Depósito	2
Depósito	4
Depósito	6

50 % del total de la deuda por administración a la fecha quedando así a Paz y Salvo por todo concepto. Plazo máximo para el pago 31 de Diciembre del presente año.

Manifiesto a ustedes que el señor José Jacinto Nieto, identificado con cédula de ciudadanía número 19.184.859, es la persona encargada de recibir y administrar los inmuebles relacionados antes.

Notificaciones:

Personalmente en sus oficinas a José Jacinto Nieto o al email: josejacintonieto@hotmail.com

En espera de su pronta respuesta:

Respetuosamente

José Jacinto Nieto
C. C. No. 19.184.859

Recibido el 03 nov 17 x la Administradora no lo quiso recibir.
Fx Fuso ya nos da manifiesta el sello
Jacinto

106

Señores:
CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE-PH
NIT. 800.077.886-1
Carrera 13 No. 64-16
Bogotá, D. C.

REFERENCIA: DERECHO DE PETICIÓN.

GENIA CONSUELO NIETO SIERRA, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, D. C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.418.140, expedida en Bogotá, D. C., actuando en nombre propio y representación, en calidad de propietaria de los siguientes inmuebles: Local 101, matrícula inmobiliaria 50C-1158147, local 102, matrícula inmobiliaria 50C-1158148, depósito 1, matrícula inmobiliaria 50C-1158141 y depósito 2, matrícula inmobiliaria 50C-1158142, inmuebles localizados en la carrera 13 No. 64-16, **CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE,** en la ciudad de Bogotá, D. C., por medio de la presente me permito presentar DERECHO DE PETICIÓN, amparada en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia.

PETICIÓN

Certificar el valor que se adeuda a la fecha de hoy de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de los inmuebles: Local 101, matrícula inmobiliaria 50C-1158147, local 102, matrícula inmobiliaria 50C-1158148, depósito 1, matrícula inmobiliaria 50C-1158141 y depósito 2, matrícula inmobiliaria 50C-1158142, inmuebles localizados en la carrera 13 No. 64-16, **CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE,** en la ciudad de Bogotá, D. C.

Lo anterior certificación se solicita se realice de manera discriminada, año por año y mes por mes, de cada uno de los inmuebles.

Suministrar copia del acta de asamblea general realizada(s) en el año 2018.

Hacer entrega de impuestos, citaciones o notificaciones que tengan referencia o relación con los inmuebles citados antes.

NOTIFICACIÓN

Carrera 93 No. 129C-73, teléfono 3204935414, Bogotá, D. C.
Personalmente en sus oficinas a: José Jacinto Nieto, C. C. No. 19.184.859.
Correo electrónico: josejacintonieto@hotmail.com

Cordialmente,

3113684534 Mirion Voldci

GENIA CONSUELO NIETO SIERRA
C. C. 52.418.140 DE BOGOTÁ, D. C.

CENTRO COMERCIAL Centrolandia NORTE
NIT. 800.077.886-1

Recibido 07-11-2018 hora 1.34

107

Bogotá D.C., febrero 13 de 2019

Señora:
GENIA CONSUELO NIETO SIERRA
C.C. 52.418.140
Carrera 93 No. 129 C – 73
Correo: josejacintonieto@hotmail.com
Celular: 320 4 93 54 14
Ciudad.

Ref.- Respuesta Derecho de Petición de fecha 7 de noviembre de 2018

Respetada Señora:

MYRIAM VALDEZ, persona mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi calidad de representante legal del CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NOTRE P.H., identificada con el N.I.T. , ubicado en la Carrera 13 No. 64 – 16, oficina 101, por medio de la presente, procedo a dar respuesta al Derecho de Petición de la referencia, así:

Solicita en su escrito, aduciendo su calidad de propietaria del local 101, matrícula inmobiliaria número 50C-1158147, del local 102 con matrícula inmobiliaria número 50C-1158148, del depósito número 1 con matrícula inmobiliaria 50C-1158141 y del depósito número 2 identificado con la matrícula inmobiliaria 50C- 1158142, sin embrago no allegó con su petición los certificados de tradición y libertad acreditando dicha situación.

Posteriormente, el día 12 de febrero, se aproxima a la oficina de esta administración, el señor JOSE JACINTO NIETO, allegando los certificados de tradición y libertad de los inmuebles.

Sorprende a esta administración, que tras mas de quince (15) años de ausencia total de su parte para el cumplimiento de las obligaciones y derechos como presunta propietaria de los locales y depósitos, ahora por intermedio del señor JOSE JACINTO NIETO se ofrezca en dación en pago los locales como parte de las obligaciones a cargo de los locales y los depósitos, solicitando se le pague una suma de dinero excedente, aún cuando es el CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H., quien ha venido ejerciendo posesión tranquila, pacífica y pública sobre dichos locales y depósitos.

Para los efectos correspondientes a dar respuesta al derecho de petición, adjuntamos los certificados de expensas ordinarias, extraordinarias, intereses de mora, etc, causados sobre los inmuebles.

Cordialmente,

MYRIAM VALDEZ
Administradora
Centro Comercial Centrolandia Norte P.H.

Jose

Entregado 11-03-2019

108

CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE

LIQUIDACION DE CUENTA DEL LOCAL 101

Saldo $ 0 DESDE 01-marzo-14 HASTA 01-marzo-19

CUOTAS MENSUALES	CAPITAL BASE LIQUIDACION	DESDE	HASTA	DIAS	TASA MENSUAL CCC	INTERESES	ABONOS Y/O DESCUENTOS	SALDO
$ 602.833	$ 602.833	01/03/2014	31/03/2014	31	2,00%	$ 12.459		$ 615.292
$ 602.833	$ 1.205.666	01/04/2014	30/04/2014	30	2,00%	$ 24.113		$ 1.242.238
$ 602.833	$ 1.808.499	01/05/2014	31/05/2014	31	2,00%	$ 37.376		$ 1.882.447
$ 602.833	$ 2.411.332	01/06/2014	30/06/2014	30	2,00%	$ 48.227		$ 2.533.506
$ 602.833	$ 3.014.165	01/07/2014	31/07/2014	31	2,00%	$ 62.293		$ 3.198.632
$ 602.833	$ 3.616.998	01/08/2014	31/08/2014	31	2,00%	$ 74.751		$ 3.876.216
$ 602.833	$ 4.219.831	01/09/2014	30/09/2014	30	2,00%	$ 84.397		$ 4.563.446
$ 602.833	$ 4.822.664	01/10/2014	31/10/2014	31	2,00%	$ 99.668		$ 5.265.947
602.833	$ 5.425.497	01/11/2014	30/11/2014	30	2,00%	$ 108.510		$ 5.977.290
$ 602.833	$ 6.028.330	01/12/2014	31/12/2014	31	2,00%	$ 124.585		$ 6.704.709
$ 630.600	$ 6.658.930	01/01/2015	31/01/2015	31	2,00%	$ 137.618		$ 7.472.927
$ 630.600	$ 7.289.530	01/02/2015	28/02/2015	28	2,00%	$ 136.071		$ 8.239.598
630.600	$ 7.920.130	01/03/2015	31/03/2015	31	2,00%	$ 163.683		$ 9.033.880
$ 630.600	$ 8.550.730	01/04/2015	30/04/2015	30	2,00%	$ 171.015		$ 9.835.495
$ 630.600	$ 9.181.330	01/05/2015	31/05/2015	31	2,00%	$ 189.747		$ 10.655.843
$ 630.600	$ 9.811.930	01/06/2015	30/06/2015	30	2,00%	$ 196.239		$ 11.482.681
$ 630.600	$ 10.442.530	01/07/2015	31/07/2015	31	2,00%	$ 215.812		$ 12.329.093
$ 630.600	$ 11.073.130	01/08/2015	31/08/2015	31	2,00%	$ 228.845		$ 13.188.538
$ 630.600	$ 11.703.730	01/09/2015	30/09/2015	30	2,00%	$ 234.075		$ 14.053.213
$ 630.600	$ 12.334.330	01/10/2015	31/10/2015	31	2,00%	$ 254.909		$ 14.938.722
$ 630.600	$ 12.964.930	01/11/2015	30/11/2015	30	2,00%	$ 259.299		$ 15.828.621
$ 630.600	$ 13.595.530	01/12/2015	31/12/2015	31	2,00%	$ 280.974		$ 16.740.195
$ 674.700	$ 14.270.230	01/01/2016	31/01/2016	31	2,00%	$ 294.918		$ 17.709.813
$ 674.700	$ 14.944.930	01/02/2016	29/02/2016	29	2,00%	$ 288.935		$ 18.673.448
674.700	$ 15.619.630	01/03/2016	31/03/2016	31	2,00%	$ 322.806		$ 19.670.954
$ 674.700	$ 16.294.330	01/04/2016	30/04/2016	30	2,00%	$ 325.887		$ 20.671.541
$ 674.700	$ 16.969.030	01/05/2016	31/05/2016	31	2,00%	$ 350.693		$ 21.696.934
$ 674.700	$ 17.643.730	01/06/2016	30/06/2016	30	2,00%	$ 352.875		$ 22.724.509
674.700	$ 18.318.430	01/07/2016	31/07/2016	31	2,00%	$ 378.581		$ 23.777.790
$ 674.700	$ 18.993.130	01/08/2016	31/08/2016	31	2,00%	$ 392.525		$ 24.845.014
$ 674.700	$ 19.667.830	01/09/2016	30/09/2016	30	2,00%	$ 393.357		$ 25.913.071
$ 674.700	$ 20.342.530	01/10/2016	31/10/2016	31	2,00%	$ 420.412		$ 27.008.183
$ 674.700	$ 21.017.230	01/11/2016	30/11/2016	30	2,00%	$ 420.345		$ 28.103.228
$ 674.700	$ 21.691.930	01/12/2016	31/12/2016	31	2,00%	$ 448.300		$ 29.226.228
$ 722.000	$ 22.413.930	01/01/2017	31/01/2017	31	2,00%	$ 463.221		$ 30.411.449
$ 722.000	$ 23.135.930	01/02/2017	28/02/2017	28	2,00%	$ 431.871		$ 31.565.319
$ 722.000	$ 23.857.930	01/03/2017	31/03/2017	31	2,00%	$ 493.064		$ 32.780.383
$ 722.000	$ 24.579.930	01/04/2017	30/04/2017	30	2,00%	$ 491.599		$ 33.993.982
$ 722.000	$ 25.301.930	01/05/2017	31/05/2017	31	2,00%	$ 522.907		$ 35.238.889
$ 722.000	$ 26.023.930	01/06/2017	30/06/2017	30	2,00%	$ 520.479		$ 36.481.367

109

. 722.000	$ 26.745.930	01/07/2017	31/07/2017	31	2,00%	$ 552.749		$ 37.756.116
$ 722.000	$ 27.467.930	01/08/2017	31/08/2017	31	2,00%	$ 567.671		$ 39.045.787
$ 722.000	$ 28.189.930	01/09/2017	30/09/2017	30	2,00%	$ 563.799		$ 40.331.586
$ 722.000	$ 28.911.930	01/10/2017	31/10/2017	31	2,00%	$ 597.513		$ 41.651.099
$ 722.000	$ 29.633.930	01/11/2017	30/11/2017	30	2,00%	$ 592.679		$ 42.965.777
$ 722.000	$ 30.355.930	01/12/2017	31/12/2017	31	2,00%	$ 627.356		$ 44.315.133
$ 765.000	$ 31.120.930	01/01/2018	31/01/2018	31	2,00%	$ 643.166		$ 45.723.299
$ 765.000	$ 31.885.930	01/02/2018	28/02/2018	28	2,00%	$ 595.204		$ 47.083.503
$ 765.000	$ 32.650.930	01/03/2018	31/03/2018	31	2,00%	$ 674.786		$ 48.523.289
$ 765.000	$ 33.415.930	01/04/2018	30/04/2018	30	2,00%	$ 668.319		$ 49.956.608
$ 765.000	$ 34.180.930	01/05/2018	31/05/2018	31	2,00%	$ 706.406		$ 51.428.013
$ 765.000	$ 34.945.930	01/06/2018	30/06/2018	30	2,00%	$ 698.919		$ 52.891.932
$ 765.000	$ 35.710.930	01/07/2018	31/07/2018	31	2,00%	$ 738.026		$ 54.394.958
$ 765.000	$ 36.475.930	01/08/2018	31/08/2018	31	2,00%	$ 753.836		$ 55.913.794
[illegible]5.000	$ 37.240.930	01/09/2018	30/09/2018	30	2,00%	$ 744.819		$ 57.423.612
$ 765.000	$ 38.005.930	01/10/2018	31/10/2018	31	2,00%	$ 785.456		$ 58.974.068
$ 765.000	$ 38.770.930	01/11/2018	30/11/2018	30	2,00%	$ 775.419		$ 60.514.487
$ 765.000	$ 39.535.930	01/12/2018	31/12/2018	31	2,00%	$ 817.076		$ 62.096.563
[illegible].000	$ 40.411.930	01/01/2019	31/01/2019	31	2,00%	$ 835.180		$ 63.807.743
$ 876.000	$ 41.287.930	01/02/2019	28/02/2019	28	2,00%	$ 770.708		$ 65.454.451
$ 876.000	$ 42.163.930	01/03/2019	31/03/2019	31	2,00%	$ 871.388		$ 67.201.839

SALDO EN INTERESES	$ 25.037.909
SALDO DE CAPITAL	$ 42.163.930
CUOTAS EXTRAORDINARIAS	$ 3.145.000
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEAS	$ 4.995.519
SALDO TOTAL	**$ 75.342.358**

Entregado por orden del Consejo
11-03-2019 [illegible]

110

CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE

LIQUIDACION DE CUENTA DEL LOCAL 102

Saldo $ 0 **DESDE** 01-marzo-14 **HASTA** 31-marzo-19

CUOTAS MENSUALES	CAPITAL BASE LIQUIDACION	DESDE	HASTA	DIAS	TASA MENSUAL CCC	INTERESES	ABONOS Y/O DESCUENTOS	SALDO
$ 361.060	$ 361.060	01/03/2014	31/03/2014	31	2,00%	$ 7.462		$ 368.522
$ 361.060	$ 722.120	01/04/2014	30/04/2014	30	2,00%	$ 14.442		$ 744.024
$ 361.060	$ 1.083.180	01/05/2014	31/05/2014	31	2,00%	$ 22.386		$ 1.127.470
$ 361.060	$ 1.444.240	01/06/2014	30/06/2014	30	2,00%	$ 28.885		$ 1.517.415
$ 361.060	$ 1.805.300	01/07/2014	31/07/2014	31	2,00%	$ 37.310		$ 1.915.784
$ 361.060	$ 2.166.360	01/08/2014	31/08/2014	31	2,00%	$ 44.771		$ 2.321.616
$ 361.060	$ 2.527.420	01/09/2014	30/09/2014	30	2,00%	$ 50.548		$ 2.733.224
$ 361.060	$ 2.888.480	01/10/2014	31/10/2014	31	2,00%	$ 59.695		$ 3.153.979
361.060	$ 3.249.540	01/11/2014	30/11/2014	30	2,00%	$ 64.991		$ 3.580.030
361.060	$ 3.610.600	01/12/2014	31/12/2014	31	2,00%	$ 74.619		$ 4.015.709
$ 462.700	$ 4.073.300	01/01/2015	31/01/2015	31	2,00%	$ 84.182		$ 4.562.591
$ 462.700	$ 4.536.000	01/02/2015	28/02/2015	28	2,00%	$ 84.672		$ 5.109.963
462.700	$ 4.998.700	01/03/2015	31/03/2015	31	2,00%	$ 103.306		$ 5.675.969
462.700	$ 5.461.400	01/04/2015	30/04/2015	30	2,00%	$ 109.228		$ 6.247.897
$ 462.700	$ 5.924.100	01/05/2015	31/05/2015	31	2,00%	$ 122.431		$ 6.833.029
$ 462.700	$ 6.386.800	01/06/2015	30/06/2015	30	2,00%	$ 127.736		$ 7.423.465
$ 462.700	$ 6.849.500	01/07/2015	31/07/2015	31	2,00%	$ 141.556		$ 8.027.721
$ 462.700	$ 7.312.200	01/08/2015	31/08/2015	31	2,00%	$ 151.119		$ 8.641.540
$ 462.700	$ 7.774.900	01/09/2015	30/09/2015	30	2,00%	$ 155.498		$ 9.259.738
$ 462.700	$ 8.237.600	01/10/2015	31/10/2015	31	2,00%	$ 170.244		$ 9.892.682
$ 462.700	$ 8.700.300	01/11/2015	30/11/2015	30	2,00%	$ 174.006		$ 10.529.388
$ 462.700	$ 9.163.000	01/12/2015	31/12/2015	31	2,00%	$ 189.369		$ 11.181.456
$ 404.100	$ 9.567.100	01/01/2016	31/01/2016	31	2,00%	$ 197.720		$ 11.783.276
$ 404.100	$ 9.971.200	01/02/2016	29/02/2016	29	2,00%	$ 192.777		$ 12.380.153
$ 404.100	$ 10.375.300	01/03/2016	31/03/2016	31	2,00%	$ 214.423		$ 12.998.676
$ 404.100	$ 10.779.400	01/04/2016	30/04/2016	30	2,00%	$ 215.588		$ 13.618.364
$ 404.100	$ 11.183.500	01/05/2016	31/05/2016	31	2,00%	$ 231.126		$ 14.253.589
$ 404.100	$ 11.587.600	01/06/2016	30/06/2016	30	2,00%	$ 231.752		$ 14.889.441
404.100	$ 11.991.700	01/07/2016	31/07/2016	31	2,00%	$ 247.828		$ 15.541.370
404.100	$ 12.395.800	01/08/2016	31/08/2016	31	2,00%	$ 256.180		$ 16.201.650
$ 404.100	$ 12.799.900	01/09/2016	30/09/2016	30	2,00%	$ 255.998		$ 16.861.748
$ 404.100	$ 13.204.000	01/10/2016	31/10/2016	31	2,00%	$ 272.883		$ 17.538.730
$ 404.100	$ 13.608.100	01/11/2016	30/11/2016	30	2,00%	$ 272.162		$ 18.214.992
$ 432.000	$ 14.040.100	01/01/2017	31/01/2017	31	2,00%	$ 290.162		$ 18.937.154
$ 432.000	$ 14.472.100	01/02/2017	28/02/2017	28	2,00%	$ 270.146		$ 19.639.300
$ 432.000	$ 14.904.100	01/03/2017	31/03/2017	31	2,00%	$ 308.018		$ 20.379.318
$ 432.000	$ 15.336.100	01/04/2017	30/04/2017	30	2,00%	$ 306.722		$ 21.118.040
$ 432.000	$ 15.768.100	01/05/2017	31/05/2017	31	2,00%	$ 325.874		$ 21.875.914
$ 432.000	$ 16.200.100	01/06/2017	30/06/2017	30	2,00%	$ 324.002		$ 22.631.916
$ 432.000	$ 16.632.100	01/07/2017	31/07/2017	31	2,00%	$ 343.730		$ 23.407.647

32.000	$ 17.064.100	01/08/2017	31/08/2017	31	2,00%	$ 352.658		$ 24.192.305
432.000	$ 17.496.100	01/09/2017	30/09/2017	30	2,00%	$ 349.922		$ 24.974.227
$ 432.000	$ 17.928.100	01/10/2017	31/10/2017	31	2,00%	$ 370.514		$ 25.776.741
$ 432.000	$ 18.360.100	01/11/2017	30/11/2017	30	2,00%	$ 367.202		$ 26.575.943
$ 432.000	$ 18.792.100	01/12/2017	31/12/2017	31	2,00%	$ 388.370		$ 27.396.313
$ 467.000	$ 19.259.100	01/01/2018	31/01/2018	31	2,00%	$ 398.021		$ 28.261.334
$ 467.000	$ 19.726.100	01/02/2018	28/02/2018	28	2,00%	$ 368.221		$ 29.096.555
$ 467.000	$ 20.193.100	01/03/2018	31/03/2018	31	2,00%	$ 417.324		$ 29.980.879
$ 467.000	$ 20.660.100	01/04/2018	30/04/2018	30	2,00%	$ 413.202		$ 30.861.081
$ 467.000	$ 21.127.100	01/05/2018	31/05/2018	31	2,00%	$ 436.627		$ 31.764.707
$ 467.000	$ 21.594.100	01/06/2018	30/06/2018	30	2,00%	$ 431.882		$ 32.663.589
$ 467.000	$ 22.061.100	01/07/2018	31/07/2018	31	2,00%	$ 455.929		$ 33.586.519
$ 467.000	$ 22.528.100	01/08/2018	31/08/2018	31	2,00%	$ 465.581		$ 34.519.100
$ 467.000	$ 22.995.100	01/09/2018	30/09/2018	30	2,00%	$ 459.902		$ 35.446.002
467.000	$ 23.462.100	01/10/2018	31/10/2018	31	2,00%	$ 484.883		$ 36.397.885
467.000	$ 23.929.100	01/11/2018	30/11/2018	30	2,00%	$ 478.582		$ 37.343.467
$ 467.000	$ 24.396.100	01/12/2018	31/12/2018	31	2,00%	$ 504.186		$ 38.314.653
$ 524.000	$ 24.920.100	01/01/2019	31/01/2019	31	2,00%	$ 515.015		$ 39.353.668
524.000	$ 25.444.100	01/02/2019	28/02/2019	28	2,00%	$ 474.957		$ 40.352.625
524.000	$ 25.968.100	01/03/2019	31/03/2019	31	2,00%	$ 536.674		$ 41.413.299

SALDO EN INTERESES	$ 15.445.199
SALDO DE CAPITAL	$ 25.968.100
CUOTA EXTRAORDINARIA	$ 1.913.000
SANCIONES POR INASISTENCIA A ASAMBLEA	$ 5.199.401
SALDO TOTAL	**$ 48.525.700**

Entregado por orden de Consejo:
17-03-2019 [illegible] Valdés

CENTRO COMERCIAL
Centrolandia
NORTE

NIT. 800.077.886 - 1

112

RELACION INGRESOS LOCALES 101 Y DEPOSITOS

LOCAL	AÑO 2017	AÑO 2018	
101	$ 3.200.000		
101	$ 3.600.000		
501		$ 1.000.000	
502		$ 1.800.000	2016-2017-2018
504		$ 500.000	
TOTAL		**$ 10.100.000**	

MIRYAM VALDEZ
ADMINISTRADORA

GERMAN PIEDRAHITA
REVISOR FISCAL
T.P 2967-T

Entregado
0 17-03 2019

113

Bogotá, D. C., 14 de Febrero de 2019

Señores
COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE.
Atn.: Administración y/o Consejo de Administración
Ciudad

Asunto: **Propuesta conciliación deuda**

Respetados señores:

En calidad de apoderado general de **Genia Consuelo Nieto Sierra,** identificada con cédula de ciudadanía número **52.418.140,** propietaria de los inmuebles depósito 1, depósito 2, local 101 y local 102, respetuosamente propongo conciliar los pendientes por administración, cuotas extraordinarias y cualquier otra obligación a favor de COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE de la siguiente forma:

Consideraciones:

Area total	122 m2
Autoavalúo predial	$ 211.131.000
Avalúo posible remate	$ 316.696.500
Avalúo comercial	$ 366.000.000 (m2 = $ 3.000.000)
Pendientes impuestos predial e IDU	$ 53.666.000
Pendientes con administración	¿??????????? Obliga pagar últimos 5 años (demanda)
Pendientes frutos civiles dejados de percibir	¿????? Obliga pagar últimos 5 años (demanda)
Administración mensual	$ 1.434.000 (Sin descuento por pronto pago).

Propuesta (respetuosa):

1. Venta $ 70.000.000 libres de todo.
   $ 10.000.000 para firma promesa compraventa
   $ 60.000.000 plazo máximo 12 meses.
2. Propongo acordar deuda a Centrolandia (todo concepto) por $ 40.000.000 a 28 de Febrero de 2019.
   La figura podría ser dación en pago.
   Conociendo los créditos, se ponen en venta los predios.
   $ 200.000.000

Mi interés es solucionar la situación lo antes posible, que la administración reciba su plata y empiece a recibir lo de la administración mensualmente. Ganaríamos todos, nos evitaríamos demandas, abogados, pérdida de tiempo, etcétera.

En espera de su pronta respuesta;

José Jacinto Nieto
C. C. No. 19.184.859
Apoderado general
Genia Consuelo Nieto Sierra
C. C. No. 52.418.140

Andrea
311 4422751
(9) andripo110325@gmail.com.

114

VENTA LOCALES CENTROLANDIA NORTE

DEPOSITO 1	6.19 M2	AVALUO PREDIAL	$ 7.198.000
DEPOSITO 2	6.23 M2	AVALUO PREDIAL	$ 7.198.000
LOCAL 101	65,5 M2	AVALUO PREDIAL	$ 122.830.000
LOCAL 102	45,5 M2	AVALUO PREDIAL	$ 73.905.000
		TOTAL	$ 211.131.000

Avalúo posible remate $ 316.696.500
Avalúo comercial $ 366.000.000 (m2 = $ 3.000.000)

DEUDAS

IMPUESTO PREDIAL	$ 44.046.000
IDU	$ 9.620.000
ADMINISTRACION	¿????? MAXIMO 5 AÑOS
FRUTOS CIVILES DEJADOS DE PERCIBIR	¿????? MAXIMO 5 AÑOS

Administración mensual $ 1.434.000 (Sin descuento por pronto pago).

VENTA

$ 70.000.000 libres de todo.
$ 10.000.000 para firma promesa compraventa
$ 60.000.000 plazo máximo 12 meses.

INFORMES:

José Jacinto Nieto
C. C. No. 19.184.859
Apoderado general
Genia Consuelo Nieto Sierra
C. C. No. 52.418.140

Recibido: 15-02-2019

Pte. Firma de la señora Genia Consuelo Nieto Siena.

115

Bogotá D.C. 01 de Noviembre de 2019.

Señores
GENIA CONSUELO NIETO SIERRA
Propietaria Locales 101 y 102
Atn: José Jacinto Nieto
Ciudad

Asunto: Respuesta Propuesta de conciliación.

Respetada Señora,

Por medio del presenta, la Administración del Centro comercial Centrolandia Norte se permite dar respuesta al oficio por usted radicado en días pasados referente a una propuesta de conciliación de pago de deuda de los locales 101 y 102, no sin antes agradecer su voluntad de pago. Sin embargo y como es de su conocimiento el cobro de dichas acreencias se encuentran en manos del abogado representante de la copropiedad el cual confirma que dicho proceso se encuentra en la etapa de reparta a la espera de asignación de fiscal para dar trámite al proceso legal.

Por la anterior razón agradecemos su propuesta, la cual lamentablemente no podrá ser tenida en cuenta en esta ocasión ya que nos encontramos a espera surtir el proceso a través del abogado encargado el cual se comunicara con usted en su debido momento.

Cordialmente,

MYRIAM VALDES
Administradora
Centro Comercial Centrolandia Norte

116

Bogotá, D. C., 27 de Marzo de 2019

12

Señores
COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE.
Atn.: Copropietarios – Asamblea General
Ciudad

Respetados señores:

José Jacinto Nieto, identificado con cédula de ciudadanía No. **19.184.859,** en calidad de apoderado general de **Genía Consuelo Nieto Sierra,** identificada con cédula de ciudadanía No. **52.418.140,** tal como se demuestra con fotocopia (autenticada) de la **escritura pública No. 5922** de 21 de Octubre de 2004, de la Notaría 18 del círculo de Bogotá y **certificación de vigencia No. 258** de 19 de Marzo de 2019, respetuosamente me permito hacer entrega a los copropietarios reunidos en asamblea general, lo siguiente:

Fotocopia (autenticada) de la escritura pública No. 5922 (folios 5).

Fotocopia (autenticada) de la constancia de vigencia del poder general (Folios 1).

Certificados de tradición de D1, D2, D4, D6, Lc 101 y Lc 102 (Folios 26).

Fotocopia cédula Genia Consuelo Nieto Sierra

Fotocopia cédula José Jacinto Nieto

Notificaciones: Cra. 93. No. 129C-73, teléfono 3204935414, Bogotá
email: josejacintonieto@hotmail.com.

Respetuosamente

José Jacinto Nieto
C. C. No. 19.184.859
Apoderado general de
Genia Consuelo Nieto Sierra
C. C. No. 52.418.140

Recibido: 27-03-2019
M.V.

117

Bogotá, D. C., 5 de Abril de 2019

Señores
COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE
Atn.: Administración y/o Consejo de Administración
Ciudad

Respetados señores

José Jacinto Nieto, identificado con cédula de ciudadanía número 19.184.859, actuando en calidad de apoderado general de Genia Consuelo Nieto Sierra, identificada con cédula de ciudadanía número 52.418.140, tal como se demuestra con fotocopia de la escritura pública No. 5922 de 21 de Octubre de 2004, de la Notaría 18 del círculo de Bogotá y certificación de vigencia No. 258 de 19 de Marzo de 2019, respetuosamente solicito lo siguiente:

Suministrar recibos por el valor a pagar por concepto de cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, multas, sanciones, intereses y demás, correspondientes a los depósitos 1, 2, 4 y 6, hasta el último día de Abril del año 2019. Favor tener en cuenta los ingresos recibidos por COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE por cada uno de los depósitos.

Indicar número de cuenta, banco y titular para proceder a consignar.

Una vez realice entrega de los comprobantes de pago a la administración, favor expedir los respectivos paz y salvos y realizar la entrega de los predios referidos.

Favor tener en cuenta los estados de cuenta los estados de cuentas suministrados por COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE el día 12 de Marzo de 2019.

Notificaciones: Cr. 93 No. 129C-73, teléfono 3204935414, Bogotá, D. C.
Email: josejacintonieto@hotmail.com

Respetuosamente,

José Jacinto Nieto
C. C. No. 19.184.859
Apoderado general de
Genía Consuelo Nieto Sierra
C. C. No. 52.418.140

Recibido: 05-04-2019 M.T.

118

11

Bogotá, D. C., 19 de Marzo de 2019

Señores
COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE.
Atn.: Administración y/o Consejo de Administración
Ciudad

Respetados señores:

Genia Consuelo Nieto Sierra, identificada con cédula de ciudadanía número **52.418.140,** en calidad de propietaria de los inmuebles que más adelante se relacionan, respetuosamente solicito a ustedes lo siguiente:

Emitir certificación escrita y detallada (mes ames y concepto) de los ingresos obtenidos por COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE durante los últimos cinco (5) años que correspondan a los predios depósito uno (1), depósito dos (2), depósito cuatro (4), depósito seis (6), local ciento uno (101) y local ciento dos (102).

Notificaciones: Cra 93 No. 129C-73, teléfono 3204935414, Bogotá, D. C.
email: josejacintonieto@hotmail.com

En espera de su pronta respuesta:

Respetuosamente

Genia Consuelo Nieto Sierra
C. C. No. 52.418.140

- *Las obligaciones relativas a las cuotas de administración constituyen un título ejecutivo (el documento que las certifica, artículo 48 de la ley 675 del 2001) y según el artículo 2536 del código civil la acción ejecutiva prescribe a los 5 años, y de acuerdo al artículo 2535 del código civil, el término de prescripción se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible, es decir, desde la fecha en que venció el plazo para pagarse.*

Recibido. 19-03-2019

119

10

Bogotá, 5 de Marzo de 2019

Señores:
CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE-PH
NIT. 800.077.886-1
Carrera 13 No. 64-16
Atn.: Consejo de Administración
Ciudad

Apreciados señores:

GENIA CONSUELO NIETO SIERRA, identificada con cédula de ciudadanía **No. 52.418.140**, propietaria de los inmuebles: **Local 101, matrícula inmobiliaria 50C-1158147**, Local 102, matrícula inmobiliaria 50C-1158148, **Depósito 1, matrícula inmobiliaria 50C-1158141**, Depósito 2, matrícula inmobiliaria 50C-1158142, **Depósito 4, matrícula inmobiliaria 50C-1158144** y Depósito 6, matrícula inmobiliaria 50C-1158146, predios localizados en la carrera 13 No. 64-16, CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE, en la ciudad de Bogotá, D. C., respetuosamente informo a ustedes que desde el 11 de Septiembre de 2017 he solicitado por escrito a la administración del CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE información y documentos que a la fecha no ha sido posible obtener.

El señor **José Jacinto Nieto**, identificado con cédula de ciudadanía número **19.184.859**, cuenta con todos los poderes y atribuciones para que en mi nombre y representación adelante todas las acciones tendientes a alcanzar satisfactoriamente mi solicitud, tal como se demuestra en la escritura pública CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS (5922) de fecha 21 de Octubre de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaría dieciocho (18) del Círculo de Bogotá.

Anexo fotocopias de las solicitudes presentadas

NOTIFICACIÓN
Carrera 93 No. 129C-73, teléfono 3204935414, Bogotá, D. C.
Personalmente en sus oficinas a: José Jacinto Nieto, C. C. No. 19.184.859.
Correo electrónico: josejacintonieto@hotmail.com

Cordialmente,

GENIA CONSUELO NIETO SIERRA
C. C. 52.418.140 DE BOGOTÁ, D. C.

OSCAR VIDRGOS
C 05/03/2019

Copia: Administración

120

CERTIFICADO DE ENTREGA

INTER RAPIDISIMO S.A. Con licencia del Ministerio de Tecnología de la Información y las comunicaciones No. 1189 y atendiendo lo establecido en el Código General Del Proceso, se permite certificar la entrega del envío con las siguientes características:

DATOS DEL ENVÍO

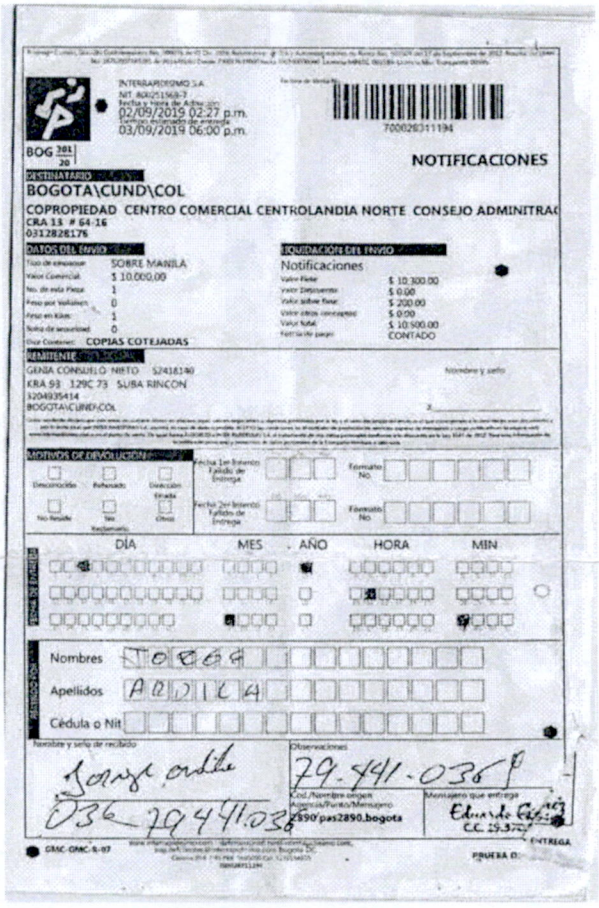
Número de Envío 700028311194	Fecha y Hora de Admisión 02/09/2019 14:27:56
Ciudad de Origen BOGOTA\CUND\COL	Ciudad de Destino BOGOTA\CUND\COL
Dice Contener COPIAS COTEJADAS	
bservaciones	
Centro Servicio Origen 2890 - PTO/BOGOTA/CUND/COL/CALLE 128D # 92B 10	

REMITENTE

ombres y Apellidos(Razón Social) ENIA CONSUELO NIETO	Identificación 52418140
Dirección KRA 93 129C 73 SUBA RINCON	Teléfono 3204935414

DESTINATARIO

Nombre y Apellidos (Razón Social) COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE CONSEJO ADMINITRACION	Identificación
Dirección CRA 13 # 64-16	Teléfono 0312828176


INTERRAPIDISIMO S.A.
NIT. 830251569-7
Fecha y Hora de Admisión
02/09/2019 02:27 p.m.
Fecha y Hora de Entrega
03/09/2019 06:00 p.m.
700028311194
BOG 201 20
NOTIFICACIONES
DESTINATARIO
BOGOTA\CUND\COL
COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE CONSEJO ADMINITRAC
CRA 13 # 64-16
0312828176
DATOS DEL ENVIO
Tipo de envase: SOBRE MANILA
Valor Comercial: $ 10.000,00
No. de esta Pieza: 1
Peso por Volumen: 0
Peso en Kilos: 1
Suma de seguridad: 0
Dice Contener: COPIAS COTEJADAS
LIQUIDACION DEL ENVIO
Notificaciones
Valor Flete: $ 10.300.00
Valor Descuento: $ 0.00
Valor sobre flete: $ 200.00
Valor otros conceptos: $ 0.00
Valor total: $ 10.500.00
Forma de pago: CONTADO
REMITENTE
GENIA CONSUELO NIETO 52418140
KRA 93 129C 73 SUBA RINCON
3204935414
BOGOTA\CUND\COL
Nombre y sello
MOTIVOS DE DEVOLUCION
Direccion Errada
Rehusado
Direccion Errada
No Reside
Tel. Reclamado
Otros
Fecha 1er Intento y Motivo de Entrega
Formato No.
Fecha 2er Intento y Motivo de Entrega
Formato No.
DIA MES AÑO HORA MIN
Nombres
Apellidos
Cédula o Nit
Nombre y sello de recibido
Observaciones
79.441.036
Cod./Nombre origen Agencia/Punto/Mensajero
2890'pas2890.bogota
Mensajero que entrega
CC 19.370
GMC-GMC-S-07
PRUEBA D
ENTREGA

ENTREGADO A:

Nombre y Apellidos (Razón Social) JORGE ARDILA	
Identificación 794410369	Fecha de Entrega 03/09/2019

CERTIFICADO POR:

Nombre Funcionario ANA LUCIA ZAPATA PARRA	
Cargo SUPERVISOR REGIONAL	Fecha de Certificación 03/09/2019 22:08:11
Guia Certificación 3000206309698	Código PIN de Certificación d35d868d-dddc-4820-aeaf-fde13100eeeb

INTER RAPIDISIMO
NIT. 800.251.569-7
NOTIFICACIONES JUDICIALES

CON LO ANTERIOR SE CONFIRMA QUE EL DESTINATARIO VIVE O LABORA EN ESTE LUGAR.

La Prueba de Entrega original de esta Certificaciòn reposa en el archivo de nuestra empresa por disposiciòn de la DIAN. La información aquí contenida es auténtica e inmodificable y el número de guía es único, puede ser consultado en la página web https://www.interrapidisimo.com/sigue-tu-envio o a través de nuestra APP INTER RAPIDISIMO -Sigue tu Envío. En caso de requerir una copia de la Certificación Judicial puede solicitarla en cualquiera de nuestros puntos de atención por un costo adicional.

Aplica condiciones y Restricciones

AVALUOS CERTIFICADOS

121

Bogotá. 13 de Febrero de 2020

Respetada

CONSTANZA GARCÍA ROJAS

Ciudad.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto sobre el valor de renta del inmueble ubicado en la **KR 13 # 64 - 16 LC 101** barrio **CHAPINERO NORTE** de la ciudad de **BOGOTA – CUNDINAMARCA.**

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **UN MILLÓN, SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL, CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MDA/CTE (1.762.474,00)**

Dejamos así cumplido el encargo que ustedes sirvieron encomendarnos y quedamos a sus órdenes para resolver cualquier inquietud que surja al respecto. Esperamos poder ayudarles en otra oportunidad.

Atentamente

Ing. Christian German Díaz

Valuador Certificado

Registro Abierto de Avaluadores

AVAL 79924586

Bogotá D.C. Código Postal 110831
Calle 12B No. 8 – 23 OFC. 415
320 8929993- 3914992
Contacto@avalúoscertificados.com

122

FORMATO UNICO DE AVALÚOS URBANOS DE ACUERDO A NORMA NTS S03

1. INFORMACIÓN BÁSICA

CIUDAD	BOGOTA D.C.

OBJETO DEL AVALÚO	JUZGADO

FECHA DE VISITA	DÍA	MES	AÑO	No. AVALÚO
	12	2	2020	F130204
FECHA DE INFORME	DÍA	MES	AÑO	
	13	2	2020	

SOLICITANTE DEL AVALÚO	**CONSTANZA GARCÍA ROJAS**
DIRECCIÓN INMUEBLE (CATASTRAL)	KR 13 # 64 - 16 LC 101
PROPIETARIOS	**NIETO SIERRA GENIA CONSUELO**
TIPO DE INMUEBLE	☐ APARTAMENTO ☐ CASA ☐ OFICINA ☑ LOCAL ☐ PARQUEADERO ☐ DEPOSITO

DEPARTAMENTO	*CUNDINAMARCA*	*MUNICIPIO*	*BOGOTA*	*BARRIO*	*CHAPINERO NORTE*
BARRIOS ALEDAÑOS	QUINTA CAMACHO - LA ESPERANZA - GRANADA - CHAPINERO CENTRAL				
VÍAS DE ACCESO	CL 65 - AK 11 - CL 64 - KR 13				
TRANSPORTE	TRANSPORTE PUBLICO TRADICIONAL - SITP - TRASMILENIO				

SERVICIOS PÚBLICOS ☑ ACUEDUCTO ☑ ENERGÍA ☑ ALCANTARILLADO ☐ TELÉFONO ☐ GAS

2. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS			**NIETO SIERRA GENIA CONSUELO**				
ESCRITURA PÚBLICA	*5920*	*FECHA*	*21/10/2004*	*NOTARIA*	*18*	DE	*BOGOTA D.C*

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	*PRINCIPAL*	*GARAJE No.1*	*GARAJE No.2*	*GARAJE No.3*	*DEPOSITO*
	50C-1158147				
CEDS. CATASTRALES	64 11 24 20				
CHIP (BOGOTÁ)	AAA0091WYKL				
COEF. COPROPIEDAD	5,47.%				

ESCRITURA DE P.H.	*160*	*FECHA*	*22/01/1988*	*NOTARIA*	*7*	*DE*	*BOGOTA D.C*

2.1 NORMAS URBANAS

DE ACUERDO AL AUTO DEL CONSEJO DE ESTADO 624 DEL 27-03-2014. SE DECRETO LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL DE LOS EFECTOS DEL DECRETO 364 DEL 26-08-2013. RAZON POR LA CUAL SE RETOMA LO CONTENIDO EN EL DECRETO 190. DEL ANTIGUO POT.

EL INMUEBLE CUMPLE CON LAS NORMAS QUE RIGEN ACTUALMENTE PARA EL SECTOR ☑ SI ☐ NO

123

3. DETERMINACIÓN FISICA DEL BIEN AVALUADO

LINDEROS Y ESPECIFICACIONES	CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 160 DEL 22.01.88 NOTARIA 7. DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06.07.84

TOPOGRAFÍA	PLANA	FORMA GEOMÉTRICA	N/A	FRENTE	N/A	FONDO	N/A

AREA DE LOTE	N/A	M²
AREA CONSTRUÍDA	65,5	M²
AREA PRIVADA	65,5	M²

GARAJE No. 1		M²
GARAJE No. 2		M²
GARAJE No. 3		M²
DEPOSITO		M²

TOTAL CONSTRUIDO	65,5	M²	EXTRAIDO DEL CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD

Los bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, el avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. De acuerdo a la resolución 620 del 23 de Septiembre del año 2008 del IGAC, capítulo 3 Artículo 18

3.1 DETALLE DE LA CONSTRUCCION

TIPO INMUEBLE	LOCAL	ESTRATO	N/A

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	☑ TRADICIONAL	☐ MUROS DE CARGA	☐ PREFABRICADA MIXTA	☐ MAMPOS/ ESTRUCTU
USO ESPECIFICO	☐ UNIFAMILIAR	☐ BIFAMILIAR	☐ MULTIFAMILIAR	☑ COMERCIAL
ESTILO ARQUITECTONICO	☑ CONTEMPORANEO	☐ MODERNO	☐ REPUBLICANO	☐ INTERES CULTURAL

VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE	100	VETUSTEZ	32	REMANENTE	68	ALTURA INMUEBLE	1

ESTADO DE CONSERVACIÓN	SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION

3.2 MATERIALES Y ACABADOS

CUBIERTA	**SE REALIZA VISITA EXTERNA**
FACHADA	
ESTRUCTURA	
PAREDES	
PISOS	
CIELO RASOS	
ESCALERAS	
VENTANAS	
PUERTAS	
CLOSETS	
COCINA	
BAÑOS	

4. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

	PISOS					PISOS					PISOS				
	1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4	
SALA	SE REALIZA VISITA EXTERNA				ALCOBA DE SERVICIO	SE REALIZA VISITA EXTERNA				HALL ACCESO	SE REALIZA VISITA EXTERNA				
COMEDOR					ALCOBAS					HALL ALCOBAS					
COCINA					BAÑO DE SERVICIO					GARAJE CUBIERTO					
ZONA DE ROPAS					BAÑOS ALCOBAS					GARAJE DESCUBIERTO					
BODEGAS					BAÑO SOCIAL					OFICINA					
PATIO					ESTAR TV					TERRAZA					
DEPOSITO					ESTUDIO					LOCAL					

4.1 SERVICIOS COMUNALES

LOBBY	☐	GIMNASIO	☐	C.C. DE TELEVISION	☐
RECEPCIÓN	☐	ZONAS HUMEDAS	☐	EQUIPOS DE PRESION	☐
SALÓN COMUNAL	☐	PISCINA	☐	PARQUEADERO VISITANTES	☐
ZONAS VERDES	☐	CANCHA DE TENIS	☐	SHUT BASURAS	☐
ADMINISTRACION	☐	BBQ	☐	SUBESTACION	☐
ASCENSOR	☐	SQUASH	☐	TERRAZA COMUNAL	☐
CITOFONO	☐	PARQUE INFANTIL	☐	CUARTO DE BOMBAS	☐

5. ASPECTO ECÓNOMICO

UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE	EL INMUEBLE ES DE USO COMERCIAL
	DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 142 DE 1994
ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	ZONA NETAMENTE COMERCIAL
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	BUENO ACORDE A LA DINÁMICA INMOBILIARIA DEL SECTOR

6. MÉTODOS APLICADOS

☑ Método comparativo o de mercado ☐ Método de costo o Reposición ☐ Método de capitalización de rentas ☐ Método Residual

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

7. VALOR RAZONABLE DE RENTA DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	AREA		VALOR M²	TOTAL
AREA PRIVADA	65,5	M²	$ 26.908,00	$ 1.762.474,00

VALOR RAZONABLE DE RENTA ACTUAL	$ 1.762.474,00

UN MILLÓN, SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL, CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MDA/CTE

FRUTOS CIVILES JUNIO DEL 2014 - A LA FECHA	$ 105.753.586,62

CIENTO CINCO MILLONES, SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL, QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MDA/CTE

Cordialmente,

Ing. Christian German Díaz
Valuador Certificado
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL 79924586
RNA: 3455

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer; los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El valuador NO tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto de estudio. El presente avalúo se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y tiene la experiencia en el mercado local y tipología de bienes que se están valorando. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que existe entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor de una negociación. Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar etc. Los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje el monto del avalúo.

LOS SIGUIENTES SON LOS ANEXOS QUE CONTIENE EL INFORME

MEMORIA FOTOGRAFICA ☑
MEMORIAS DE CALCULO ☑
MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE ☑

MEMORIA DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE

UBICACIÓN	FUENTE	PISO	AREA	No. GARAJES	EDAD	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR ACABADOS	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR GARAJE	VALOR COMERCIAL	VALOR M²	VALOR HOMOLOGADO
CHAPINERO	3163895368	1	30	0	32	1	1	1	0	115.000.000	3.833.333	3.833.333
CHAPINERO	3142867602	1	30	0	32	1	1	1	0	120.000.000	4.000.000	4.000.000
CHAPINERO	3164374432	1	22	0	32	1	1	1	0	80.000.000	3.636.364	3.636.364
CHAPINERO	3112377514	1	22	0	32	1	1	1	0	85.000.000	3.863.636	3.979.545
CHAPINERO	3188584156	1	29,14	0	32	1	1	1	0	110.000.000	3.774.880	3.774.880

INMUEBLE OBLETO DE ESTUDIO				
	1	65,5	0	32

COEF AP/AC	1,00

PROMEDIO M²	3.821.642,6
PROMEDIO M² HOMOL.	3.844.824,5
DESVIACIÓN ESTANDAR	150.590,0
COEFICIENTE VARIACIÓN	3,92%

$$\text{VALOR COMERCIAL} = \frac{\text{VALOR RENTA}}{\text{TASA DE RENTA}}$$

$$\$ \quad 3.844.000 = \frac{\text{VALOR RENTA}}{0{,}70\%}$$

VALOR RENTA M2	=	$ 26.908,00

CALCULO PARA RENTAS

AÑO	IPC ANUAL	VALOR MES	# DE MESES	VALOR ACUMULADO
2019	3,18	$ 1.762.474,00	12	$ 21.149.688,00
2018	3,18	$ 1.708.154,68	12	$ 20.497.856,17
2017	4,19	$ 1.639.461,25	12	$ 19.673.535,05
2016	5,75	$ 1.550.317,97	12	$ 18.603.815,65
2015	6,77	$ 1.452.016,46	12	$ 17.424.197,48
2014	3,66	$ 1.400.749,04	6	$ 8.404.494,25

TOTAL	**$ 105.753.586,62**

CIENTO CINCO MILLONES, SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL, QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MDA/CTE

128

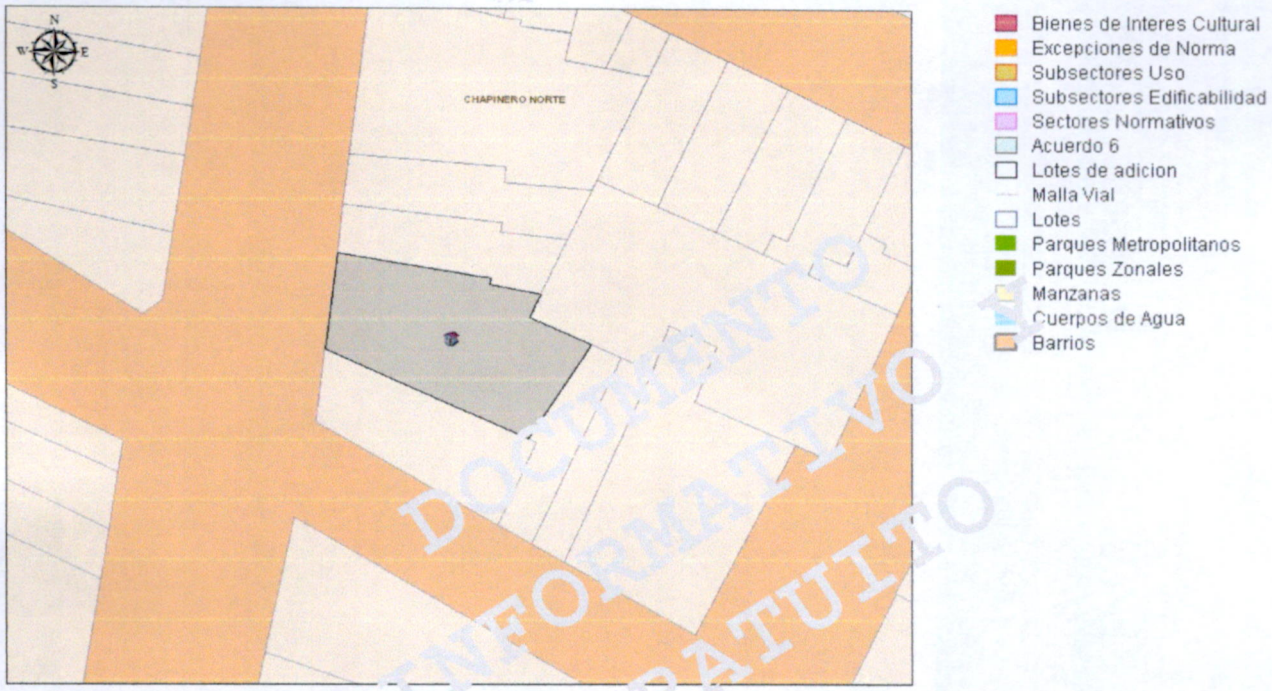
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 13 64 16

129

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



Localización

Localidad	2-CHAPINERO
Barrio Catastral	008214-CHAPINERO NORTE

130

Manzana Catastral	00821408
Lote Catastral	0082140805
UPZ	99-CHAPINERO

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital ¿ IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 1 Sector Demanda: B Decreto: Dec 468 de 2006
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: M Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 Tipología:
Subsector Uso	II
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	A

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Urbanismo

Urbanístico	El predio no se encuentra en esta zona.

131

Topográfico	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	Plano: Código lote: 0082140805

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Reserva Vial

Reserva Vial	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	4 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.

132

PLANO DE LOCALIZACION DEL INMUEBLE

133

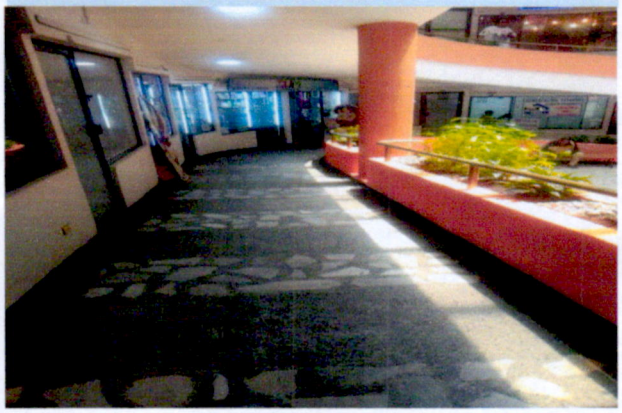
VIA DE ACCESO

VIA DE ACCESO

FACHADA

NOMENCLATURA

HALL DE ACCESO



FACHADA LOCAL

AVALUOS CERTIFICADOS

DICTAMEN PERICIAL ARTÍCULO 226

En la ciudad de Bogotá a los 14 días del mes de Febrero de 2.020, Christian German Diaz Avendaño, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con c.c. no. 79.924.586 de Bogotá D.C, actuando en nombre y representación de la empresa Avalúos Certificados con Nit. 79.924.586-7, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal que se aporta, ubicada en Bogotá en la calle 12 b no. 8 – 23 oficina 415 cuyos teléfonos son: 3227852669 – 7580687 y con el correo electrónico contacto@avaluoscertificados.com en referencia al presente avalúo, efectuamos las siguientes constancias:

1. *El presente peritaje es realizado por la empresa Avaluos Certificados con la asignación al profesional idóneo para presentar dicho dictamen.*

2. *La actividad de la empresa Avaluos Certificados es una empresa dedicada al sector valuatorio con profesionales certificados por el Registro Abierto de Avaluadores en las diferentes categorías, para este Avaluó se asignó al Ingeniero Christian German Díaz Avendaño quien es mayor de edad e identificado con c.c.79924586 quien es profesional idóneo en Inmuebles Urbanos con el numero de Aval-79924586 por el régimen de transición con una experiencia de más de 7 años en el sector valuatorio, para el desempeño de la actividad valuatoria se acreditan los siguientes títulos académicos y documentos que certifican la experiencia profesional: Ingeniero Electrónico*

2.1 *Registro Abierto de Avaluadores en la Categoría Urbanos*

nota: Se anexan los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

3. *En los últimos 4 años, la empresa Avaluos certificados ha participado en la elaboración de los siguientes Avaluos Urbanos:*

AVALUOS CERTIFICADOS

Juzgado o despacho	Nombre de las partes	Apoderado de las partes	Materia del dictamen
Sexto de familia	Nayibe Fernández	Ricardo Agudelo	Divisorio
Juzgado civil de Zipaquirá	Diana marcela Díaz Córdoba	Jaime José Fernández	Divisorio
Juzgado civil del circuito 2 de ejecución de sentencias	Diana lorena farfán	Emilio José Rodríguez	Pertenencia
Juzgado 11 civil del circuito	Juez María Eugenia santa García	Jorge enrique Martínez	Divisorios
Juzgado 11 civil del circuito	Carmen lucia cortes	Argemiro pinta Anaya	Expensas
Juzgado 30 civil del circuito		Jorge Fernando granados	Divisorios
Juzgado 10 del circuito civil		Jorge Díaz	Divisorios
Juzgado 19 de familia	María toro	Alexander Ramírez	Expensas
Juzgado 40 civil del circuito de Bogotá		Pedro cantor	Pertenencia
Juzgado 39 civil municipal de Bogotá	Jenny Moncada	Armando Veloza	Divisorio
Juzgado 6 civil del circuito de Bogotá	Pedro José Fonseca Leguizamón	Sandra esmeralda Valbuena	Divisorio
Juzgado 8 civil circuito de Bogotá	Angela maría Rodríguez	Marilyn vega Sotelo	
Juzgado 50 civil circuito de Bogotá	Proceso no. 25-2005-00108		
Juzgado 32 civil municipal - Bogotá	Carmen julia molano	Hernán Betancur quintero	Divisorio 2019-0027
Juzgado 20 civil circuito - Bogotá	Blanca Mary Mojica	Emelina contreras enciso	Divisorio 2015-01088
Juzgado 01 civil municipal - Cundinamarca - Chocontá	Banco agrario de Colombia	Efraín Chávez Pascagaza	Ejecutivo singular no. 251834003001-2017-0223-00
Juzgado cuarenta y tres civil del circuito	Rosalbita Sánchez		Pertenencia 11001310304320160014000

Bogota D.C Código Postal 110831
Oficina Calle 12 B No. 8-23, OF 415 Edificio Central
320 8929993 - 5963508
contacto@avalúoscertificados.com.co

135

AVALUOS CERTIFICADOS

Juzgado 50 civil circuito	Claudia patricia forero	Luis miguel forero	Proceso 25-2005-00108
Tribunal administrativo de Cundinamarca, sección tercera.	Dora Isabel posada molina		
Juzgado 40 civil del circuito	Francisco Quiñonez		
Juzgado 3°	Ángel ben Hur morales		Divisorio
Juzgado 24 civil del circuito de Bogotá	Hugo Azuero g	Luis García	Expediente 2015-00456-00 proceso declarativo
Juzgado octavo civil municipal de oralidad	John Jairo Uribe Chavarriaga y otros	Alexander Uribe Betancur y otra	Rad: 2015-01096
Juzgado 28 proceso 2017 - 372	Distribuidora acosta		Proceso 2017-0372
juzgado 42 c m	José Luciano Vargas Riveros	Martha Janeth roldan Angarita	Proceso 2017-00018
Juzgado 45 civil del circuito			Divisorio no 2017-00346
Juzgado 32	Anyela López Narváez		Proceso 2012-354
Juzgado 2o, civil del circuito de Bogotá	Jesús maría Gualteros	María Herminda cárdenas	Divisorio
Juzgado promiscuo municipal Junín	Luis Eduardo González	Luis Adelio bejarano	Proceso ejecutivo 006-2018
Juzgado séptimo civil del circuito de Bogotá	Erika Ana Martha Matzat	Helena Arango Arango	Proceso de simulación absoluta
Juez 60 civil municipal Bogotá	Carlos Idelfonso peñuela Díaz	Fredy Hernán peñuela Díaz	Radicado: 2017- 1167
Juzgado 12 de familia del circuito de Bogotá	Nayibe moreno	Guillermo sabogal Ferreira	Liquidación sociedad conyugal no. 2015-1004

Bogota D.C Código Postal 110831
Oficina Calle 12 B No. 8-23, OF 415 Edificio Central
320 8929993 - 5963508
contacto@avalúoscertificados.com.co

136

AVALUOS CERTIFICADOS

Juzgado 8 de Familia del circuito de Bogotá	Claudia García	Leonel Suarez	Mejoras
Juzgado 5 civil de Circuito de Bogotá	Luis Alberto Mestizo	José Antonio Bohórquez	Divisorio
Juzgado 42 civil de Circuito de Bogotá	Guillermo Florián	Guillermo Florián	Pertenencia
Juzgado 5 Civil del circuito de Bogotá	William Chuquin		Pertenencia
Juzgado 56 civil del circuito de Bogotá	Transito Vargas		Pertenencia
Juzgado 22 de Familia de Bogotá	Jose Antonio Ricaurte		Sucesión
Juzgado 5 civil del circuito de Bogotá	Luis Alberto Mestizo		Usufructo
Juzgado 48 civil del circuito de Bogotá	Gerardo Gamarra		Pertenencia
Juzgado 50 civil del circuito de Bogotá	Elsa Alicia Nova	Aida Sonia Vega	Divisorio

Bogota D.C Código Postal 110831
Oficina Calle 12 B No. 8-23, OF 415 Edificio Central
320 8929993 - 5963508
contacto@avalúoscertificados.com.co

152

138

4. *Manifestamos que a la fecha del presente dictamen la empresa Avaluos Certificadas no ha sido designada en procesos anteriores o en curso por los interesados, la referida empresa no se encuentra incursa en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.*
5*. Las metodologías están establecidas en la Resolución 620 de 2008 dentro del marco de la Ley 388 de 1997 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Capitulo I.*
6*. Dictamen*
7*. A continuación, se relacionan los siguientes documentos que hacen parte del presente dictamen.*

- *Avaluó Certificado*
- *Certificado de tradición y libertad*
- *Copia del Impuesto Predial*
- *Certificación vigente del Registro Abierto de Avaladores*

(**para tener en cuenta:** el perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. el dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones)

8. La metodología realizada en el presente dictámen es metodo comparativo de mercado, y metodo de costo de reposición que es utilizada por la empresa avaluos capital para este tipo de dictámenes, adicionalmente, dichas metodologías son las dispuestas en la resolusión 620 del igac.

139

NOTA: Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Las metodologías aplicadas en el presente informe no son diferentes a otros procesos de inmuebles con similares condiciones económicas.

Atentamente

Christian German Díaz Avendaño
valuador certificado
aval – 79924586

Usufruto Junio 2014 a la fecha,

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

100

Certificado generado con el Pin No: 200205111127956509 **Nro Matrícula: 50C-1158147**

Impreso el 5 de Febrero de 2020 a las 01:55:11 PM

"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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 17-05-1988 RADICACIÓN: 1988-31627 CON: SIN INFORMACION DE: 25-02-1988
CODIGO CATASTRAL: **AAA0091WYKL**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

ESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOCAL 101. TIENE SU ACCESO POR LA CARRERA 13 N.64-16. SU AREA PRIVADA ES DE 65.50 M2. SU ALTURA LIBRE PROMEDIO ES DE 3.00 MTS. Y SU COEFICIENTE DE 5.47 %. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 160 DEL 22.01.88 NOTARIA 7. DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06.07.84. SEGUN ESCRITURA 5226 DE 28-10-91 NOTARIA 7 DE SANTAFE DE BOGOTA SE ACTUALIZA EL NOMBRE DEL EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE Y SU COEFICIENTE 5.47 %.

MPLEMENTACION:

MEZ ALVAREZ CAICEDO CIA LTDA(COCENTRO LTDA); ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A STELA CONTI MONDRAGON, CONTI MONDRAGON HUMBERTO, Y CONTI MONDRAGON LUCIA VICTORIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1522 DE 14-12-85 NOTARIA 25 BOGOTA, REGISTRADA EL 07-01-86. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A VALDERRAM FRIAS ELBERTO, VALDERRAMA SIERRA ANTONIO, Y VALDERRAMA DE ALARCON ARCELIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 4125 DE 30-10-72 NOTARIA 14 BOGOTA REGISTRADA EL 20-11-72 .ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VALDERRAMA BERNAL FLAVIO SEGUN SENTENCIA DE 9SICO DEL JUZGADO 10 CIVIL DE BOGOTA REGISTRADA EL 23-03-71 ESTE HUBO POR PERMUTA DE OSPINA CHAVEZ JOSE DANIEL POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1858 DE 21-04-51 NOTARIA 4 BOGOTA REGISTRADA EL 07-05-51 AL FOLIO 050-0081353 OTRA PARTE ADQUIERIO GOMEZ ALVAREZ CAICEDO Y CIA LTDA POR COMPRA A SANCHEZ MU/OZ VICTOR JULIO, SANCHEZ SIERRA OSCAR ALBERTO SANCHEZ SIERRA JAIRO CAMILO Y SANCHEZ MU/OIZ JUL/IO CESAR POR MEDIO DE LA ESCRITURA 293 DE 31-01-86 NOTARIA 7 BOGOTA REGISTRADA EL 02-10-86. ESTOA ADQUIRIERON POR COMPRA A ARCES HERRERA EUGENIO POR MEDIO DE LA ESCRITURA 3915 DE 28-12-87 NOTARIA 1 BOGOTA REGISTRADA EL 17-01-78 ESTE HUBO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE HERRERA PRADO ARCADIO SEGUN SENTENCIA DE 21-11-76 JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO DE BOGOTA REGISTRADA EL 12-01-77 ESTE ADQUIRIO EL LOTE DE TERRENO POR COMPRA A CORREA P JULIO, CORREA P CAMILO, CORREA DE LOTERO MARIA LUISA PINEDA DE VDE CORREA MARIA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1726 DE 12-11-37 NOTARIA 5 BOGOTA REGISTRADA EL 19-11-37 Y LA CONSTRUCCION POR ABERLA LEVANTADO AA SUS EXPENSAS SEGUN DECLARACIONES DE CONSTRUCION RENDIDAS ANTE EL JUZGADO 1 CIVIL DE BOGOTA FECHA 23-10-39 REGISTRADA AL FOLIO 367424.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN
R 13 64 16 LC 101 (DIRECCION CATASTRAL)
ARRERA 13 64-16 LOCAL 101 CENTRO COMERCIAL "CENTROLANDIA" II.

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

50C - 1007170

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-02-1988 Radicación: 31627

Doc: ESCRITURA 160 del 22-01-1988 NOTARIA 7 de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

A: GOMEZ ALVAREZ CAICEDO CIA. LTDA. "COCENTROS LTDA." **NIT# 60450057**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-12-1991 Radicación: 79660

Doc: ESCRITURA 5226 del 28-10-1991 NOTARIA 7 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $0

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200205111127956509 **Nro Matrícula: 50C-1158147**

Impreso el 5 de Febrero de 2020 a las 01:55:11 PM

"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

ESPECIFICACION: : 999 REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE MODIFICAR LOS COEFICIENTES DE LOS LOCALES COMERCIALES, Y CAMBIAR EL NOMBRE AL EDIFICIO POR EL DE CENTRO COMECIAL CENTROLANDIA NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

A: JARAMILLO CARRASQUILLA JAIRO (ADMINISTRADOR) **CC# 19111976**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-03-1996 Radicación: 1996-20343

Doc: ESCRITURA 3223 del 27-12-1995 NOTARIA 26 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $95,149,200

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ ALVAREZ CAICEDO Y CIA LTDA. COCENTROS LTDA. **NIT# 860450057**

A: AVILA DE PEREZ ANA HELENA **CC# 41321117** **X**

A: PEREZ PEREZ EVENCIO **CC# 5813339** **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-02-1998 Radicación: 1998-17108

Doc: ESCRITURA 542 del 16-02-1998 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $120,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y 7 MAS

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

DE: AVILA DE PEREZ ANA HELENA CC# 41321117

DE: PEREZ PEREZ EVENCIO CC# 5813339

DE: AZA BULLA RAMIRO **CC# 3180759** **X**

A: PINZON RODRIGUEZ CLAUDIA PATRICIA **CC# 51596687** **X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-02-1998 Radicación: 1998-17108

Doc: ESCRITURA 542 del 16-02-1998 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y 7 MAS (CREDITO APROBADO $83.000.000)

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

DE: AZA BULLA RAMIRO CC# 3180759 X

DE: PINZON RODRIGUEZ CLAUDIA PATRICIA CC# 51596687 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-07-1999 Radicación: 1999-50361

Doc: OFICIO 546 del 02-07-1999 FISCALIA 166 SECCIONAL de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 405 EMBARGO ARTICULO 341 C. DE P.P DE ESTE Y OTRO CUOTA PARTE

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200205111127956509 **Nro Matrícula: 50C-1158147**

Impreso el 5 de Febrero de 2020 a las 01:55:11 PM

"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: AZA BULLA RAMIRO **CC# 3180759 X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-07-2000 Radicación: 2000-49749

Doc: OFICIO 753 del 06-07-2000 FISCALIA SECCIONAL 166 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 794 CANCELACION EMBARGO ARTICULO 341 DEL C. DE P.P

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION

A: AZA BULLA RAMIRO **CC# 3180759 X**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-08-2000 Radicación: 2000-55872

Doc: ESCRITURA 2470 del 30-06-1999 NOTARIA 18 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO ESTE Y OTROS.NOTA:A PETICION DE USUARIO SE EFECTUA EL REGISTRO PARCIAL FECHA 01-08-2000.CARTA QUE ANEXA EL USUARIO.

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

DE: AZA BULLA RAMIRO CC# 3180759

DE: PINZON RODRIGUEZ CLAUDIA PATRICIA CC# 51596687

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. **NIT# 8600343137 X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-11-2002 Radicación: 2002-93470

Doc: ESCRITURA 11522 del 24-10-2002 NOTARIA 29 de BOGOTA VALOR ACTO: $83,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y OTROS.

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

CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA HOY BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT: 8600343137

A: AZA BULLA RAMIRO **CC# 3180759**

A: PINZON RODRIGUEZ CLAUDIA PATRICIA **CC# 51596687**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-03-2004 Radicación: 2004-28473

Doc: ESCRITURA 2621 del 23-03-2004 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADECUANDOLO A LOS PRECEPTOS DE LA LEY 675 DE 03-08-2001 .*

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

DE: CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE -PROPIEDAD HORIZONTAL-.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200205111127956509 **Nro Matrícula: 50C-1158147**

Impreso el 5 de Febrero de 2020 a las 01:55:11 PM

"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: Nro 011 Fecha: 17-02-2005 Radicación: 2005-15046

Doc: ESCRITURA 5920 del 21-10-2004 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $15,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. **NIT# 8600343137**

A: NIETO SIERRA GENIA CONSUELO **CC# 52418140 X**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-07-2006 Radicación: 2006-73842

Doc: OFICIO 1436 del 06-06-2006 JUZGADO 49 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL PROCESO NO. 05-1899

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

DE: CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA

A: NIETO SIERRA GENIA CONSUELO **CC# 52418140 X**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-02-2009 Radicación: 2009-12409

Doc: OFICIO 006750 del 30-01-2009 I.D.U de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005 *SE REGISTRA EL PRESENTE GRAVAMEN DE VALORIZACION EN APROX.8.075 FOLIOS DE M.I.SEGUN LO REQUERIDO POR EL I.D.U.ART.72 Y 91 DEL ACUERDO 7 DE 1987 *CD CON LA INFORMACION ANEXO AL OFICIO

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 12-02-2015 Radicación: 2015-11657

Doc: OFICIO 5660217651 del 05-02-2015 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA STJEF20155660217651

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

DE: INTITUTO DE DESARROLO URBNAO IDU

A: NIETO SIERRA GENIA CONSUELO **CC# 52418140 X**

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 14-09-2015 Radicación: 2015-79938

Doc: OFICIO 35581 del 11-09-2015 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION INSCRIPCION DE GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200205111127956509 **Nro Matrícula: 50C-1158147**

Impreso el 5 de Febrero de 2020 a las 01:55:11 PM

"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)

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 09-10-2015 Radicación: 2015-89303

Doc: OFICIO 517611 del 05-10-2015 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION INSCRIPCION DE GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 24-06-2016 Radicación: 2016-50049

Doc: OFICIO 8401 del 24-06-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 25-01-2018 Radicación: 2018-4237

Doc: OFICIO 17741 del 22-01-2018 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U. **NIT# 8999990816**

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 12-04-2018 Radicación: 2018-26753

Doc: OFICIO 0362 del 19-01-2018 JUZGADO 049 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NIT. 8000778861

Impreso el 5 de Febrero de 2020 a las 01:55:11 PM

"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: NIETO SIERRA GENIA CONSUELO **CC# 52418140**

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 29-11-2019 Radicación: 2019-96585

Doc: OFICIO 3781 del 24-10-2019 JUZGADO 015 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 20190041100

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

DE: CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE **NIT# 8000778861**

A: NIETO SIERRA GENIA CONSUELO **CC# 52418140 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 18-02-2000

NUMERO DE FISCALIA 166 CORREGIDO SI VALE. T.C. 2000-1715 COD.ERV/AUX.5.-

---

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

SUARIO: Realtech

TURNO: 2020-81094 **FECHA: 05-02-2020**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

146

PIN de Validación: b0e20a4b

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79924586, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79924586.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	15 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	29 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	29 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos	• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	29 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	29 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	29 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance	Fecha	Regimen
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	29 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance	Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	29 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	29 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de	29 Oct 2019	Régimen Académico

comercio, prima comercial y otros similares.

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 8A NO. 69 D - 17
Teléfono: 3143628528
Correo Electrónico: german8202@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79924586.

El(la) señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b0e20a4b

149

PIN de Validación: b0e20a4b

https://www.raa.org.co

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los quince (15) días del mes de Enero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

150

AVALUOS CERTIFICADOS

Bogotá. 13 de Febrero de 2020

Respetada

CONSTANZA GARCÍA ROJAS

Ciudad.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto sobre el valor de renta del inmueble ubicado en la **KR 13 # 64 - 16 LC 102** barrio **CHAPINERO NORTE** de la ciudad de **BOGOTA – CUNDINAMARCA.**

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **UN MILLÓN, CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL, CUATROCIENTOS SEIS PESOS MDA/CTE. (1.197.406,00)**

Dejamos así cumplido el encargo que ustedes sirvieron encomendarnos y quedamos a sus órdenes para resolver cualquier inquietud que surja al respecto. Esperamos poder ayudarles en otra oportunidad.

Atentamente

Ing. Christian German Diaz

Valuador Certificado

Registro Abierto de Avaluadores

AVAL 79924586

Bogotá D.C. Código Postal 110831
Calle 12B No. 8 – 23 OFC. 415
320 8929993- 3914992
Contacto@avalúoscertificados.com

151

FORMATO UNICO DE AVALÚOS URBANOS DE ACUERDO A NORMA NTS S03

1. INFORMACIÓN BÁSICA

CIUDAD	BOGOTA D.C.

OBJETO DEL AVALÚO	JUZGADO

FECHA DE VISITA	DÍA	MES	AÑO	No. AVALÚO
	12	2	2020	F130204
FECHA DE INFORME	DÍA	MES	AÑO	
	13	2	2020	

SOLICITANTE DEL AVALÚO	**CONSTANZA GARCÍA ROJAS**
DIRECCIÓN INMUEBLE (CATASTRAL)	KR 13 # 64 - 16 LC 102
PROPIETARIOS	**NIETO SIERRA GENIA CONSUELO**
TIPO DE INMUEBLE	☐ APARTAMENTO ☐ CASA ☐ OFICINA ☑ LOCAL ☐ PARQUEADERO ☐ DEPOSITO

DEPARTAMENTO	*CUNDINAMARCA*	*MUNICIPIO*	*BOGOTA*	*BARRIO*	*CHAPINERO NORTE*
BARRIOS ALEDAÑOS	QUINTA CAMACHO - LA ESPERANZA - GRANADA - CHAPINERO CENTRAL				
VÍAS DE ACCESO	CL 65 - AK 11 - CL 64 - KR 13				
TRANSPORTE	TRANSPORTE PUBLICO TRADICIONAL - SITP - TRASMILENIO				

SERVICIOS PÚBLICOS ☑ ACUEDUCTO ☑ ENERGÍA ☑ ALCANTARILLADO ☐ TELÉFONO ☐ GAS

2. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS			**NIETO SIERRA GENIA CONSUELO**				
ESCRITURA PÚBLICA	*5920*	*FECHA*	*21/10/2004*	*NOTARIA*	*18*	DE	*BOGOTA D.C*

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	*PRINCIPAL*	*GARAJE No.1*	*GARAJE No.2*	*GARAJE No.3*	*DEPOSITO*
	50C-1158148				
CEDS. CATASTRALES	64 11 24 21				
CHIP (BOGOTÁ)	AAA0091WYLW				
COEF. COPROPIEDAD	3,44.%				

ESCRITURA DE P.H.	*160*	*FECHA*	*22/01/1988*	*NOTARIA*	*7*	*DE*	*BOGOTA D.C*

2.1 NORMAS URBANAS

DE ACUERDO AL AUTO DEL CONSEJO DE ESTADO 624 DEL 27-03-2014. SE DECRETO LA SUSPENSIÓN PROVISIONAL DE LOS EFECTOS DEL DECRETO 364 DEL 26-08-2013. RAZON POR LA CUAL SE RETOMA LO CONTENIDO EN EL DECRETO 190. DEL ANTIGUO POT.

EL INMUEBLE CUMPLE CON LAS NORMAS QUE RIGEN ACTUALMENTE PARA EL SECTOR ☑ SI ☐ NO

152

3. DETERMINACIÓN FISICA DEL BIEN AVALUADO

LINDEROS Y ESPECIFICACIONES	SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 160 DEL 22.01.88 NOTARIA 7. DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06.07.84.

TOPOGRAFÍA	PLANA	FORMA GEOMÉTRICA	N/A	FRENTE	N/A	FONDO	N/A

AREA DE LOTE	N/A	M²
AREA CONSTRUÍDA	44,5	M²
AREA PRIVADA	44,5	M²

GARAJE No. 1		M²
GARAJE No. 2		M²
GARAJE No. 3		M²
DEPOSITO		M²

TOTAL CONSTRUIDO	44,5	M²	EXTRAIDO DEL CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD

Los bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, el avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. De acuerdo a la resolución 620 del 23 de Septiembre del año 2008 del IGAC, capítulo 3 Artículo 18

3.1 DETALLE DE LA CONSTRUCCION

TIPO INMUEBLE	LOCAL	ESTRATO	N/A

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	☑ TRADICIONAL	☐ MUROS DE CARGA	☐ PREFABRICADA MIXTA	☐ MAMPOS/ ESTRUCTU
USO ESPECIFICO	☐ UNIFAMILIAR	☐ BIFAMILIAR	☐ MULTIFAMILIAR	☑ COMERCIAL
ESTILO ARQUITECTONICO	☑ CONTEMPORANEO	☐ MODERNO	☐ REPUBLICANO	☐ INTERES CULTURAL

VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE	100	VETUSTEZ	32	REMANENTE	68	ALTURA INMUEBLE	1

ESTADO DE CONSERVACIÓN	SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION

3.2 MATERIALES Y ACABADOS

CUBIERTA	**SE REALIZA VISITA EXTERNA**
FACHADA	
ESTRUCTURA	
PAREDES	
PISOS	
CIELO RASOS	
ESCALERAS	
VENTANAS	
PUERTAS	
CLOSETS	
COCINA	
BAÑOS	

4. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

	PISOS					PISOS					PISOS				
	1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4	
SALA	SE REALIZA VISITA EXTERNA				ALCOBA DE SERVICIO	SE REALIZA VISITA EXTERNA				HALL ACCESO	SE REALIZA VISITA EXTERNA				
COMEDOR					ALCOBAS					HALL ALCOBAS					
COCINA					BAÑO DE SERVICIO					GARAJE CUBIERTO					
ZONA DE ROPAS					BAÑOS ALCOBAS					GARAJE DESCUBIERTO					
BODEGAS					BAÑO SOCIAL					OFICINA					
PATIO					ESTAR TV					TERRAZA					
DEPOSITO					ESTUDIO					LOCAL					

4.1 SERVICIOS COMUNALES

LOBBY	☐	GIMNASIO	☐	C.C. DE TELEVISION	☐
RECEPCIÓN	☐	ZONAS HUMEDAS	☐	EQUIPOS DE PRESION	☐
SALÓN COMUNAL	☐	PISCINA	☐	PARQUEADERO VISITANTES	☐
ZONAS VERDES	☐	CANCHA DE TENIS	☐	SHUT BASURAS	☐
ADMINISTRACION	☐	BBQ	☐	SUBESTACION	☐
ASCENSOR	☐	SQUASH	☐	TERRAZA COMUNAL	☐
CITOFONO	☐	PARQUE INFANTIL	☐	CUARTO DE BOMBAS	☐

5. ASPECTO ECÓNOMICO

UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE	EL INMUEBLE ES DE USO COMERCIAL
	DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 142 DE 1994
ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	ZONA NETAMENTE COMERCIAL
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	BUENO ACORDE A LA DINÁMICA INMOBILIARIA DEL SECTOR

6. MÉTODOS APLICADOS

☑ Método comparativo o de mercado ☐ Método de costo o Reposición ☐ Método de capitalización de rentas ☐ Método Residual

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

154

7. VALOR RAZONABLE DE RENTA DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	AREA		VALOR M²	TOTAL
AREA PRIVADA	44,5	M²	$ 26.908,00	$ 1.197.406,00

VALOR RAZONABLE DE RENTA ACTUAL	$ 1.197.406,00

UN MILLÓN, CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL, CUATROCIENTOS SEIS PESOS MDA/CTE

FRUTOS CIVILES JUNIO DEL 2014 - A LA FECHA	$ 71.847.856,56

SETENTA Y UN MILLONES, OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL, OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MDA/CTE

Cordialmente,

Ing. Christian German Díaz
Valuador Certificado
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL 79924586
RNA: 3455

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer; los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El valuador NO tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto de estudio. El presente avalúo se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y tiene la experiencia en el mercado local y tipología de bienes que se están valorando. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que existe entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor de una negociación. Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar etc. Los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje el monto del avalúo.

LOS SIGUIENTES SON LOS ANEXOS QUE CONTIENE EL INFORME

MEMORIA FOTOGRAFICA ☑
MEMORIAS DE CALCULO ☑
MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE ☑

MEMORIA DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE

UBICACIÓN	FUENTE	PISO	AREA	No. GARAJES	EDAD	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR ACABADOS	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR GARAJE	VALOR COMERCIAL	VALOR M²	VALOR HOMOLOGADO
CHAPINERO	3163895368	1	30	0	32	1	1	1	0	115.000.000	3.833.333	3.833.333
CHAPINERO	3142867602	1	30	0	32	1	1	1	0	120.000.000	4.000.000	4.000.000
CHAPINERO	3164374432	1	22	0	32	1	1	1	0	80.000.000	3.636.364	3.636.364
CHAPINERO	3112377514	1	22	0	32	1	1	1	0	85.000.000	3.863.636	3.979.545
CHAPINERO	3188584156	1	29,14	0	32	1	1	1	0	110.000.000	3.774.880	3.774.880

INMUEBLE OBLETO DE ESTUDIO				
	1	44,5	0	32

COEF AP/AC	1,00

PROMEDIO M²	3.821.642,6
PROMEDIO M² HOMOL.	3.844.824,5
DESVIACIÓN ESTANDAR	150.590,0
COEFICIENTE VARIACIÓN	3,92%

$$\text{VALOR COMERCIAL} = \frac{\text{VALOR RENTA}}{\text{TASA DE RENTA}}$$

$$\$ \quad 3.844.000 = \frac{\text{VALOR RENTA}}{0{,}70\%}$$

VALOR RENTA M2	=	$ 26.908,00

156

CALCULO PARA RENTAS

AÑO	IPC ANUAL	VALOR MES	# DE MESES	VALOR ACUMULADO
2019	3,18	$ 1.197.406,00	12	$ 14.368.872,00
2018	3,18	$ 1.160.502,04	12	$ 13.926.024,42
2017	4,19	$ 1.113.832,46	12	$ 13.365.989,46
2016	5,75	$ 1.053.269,46	12	$ 12.639.233,54
2015	6,77	$ 986.484,46	12	$ 11.837.813,56
2014	3,66	$ 951.653,93	6	$ 5.709.923,58

TOTAL	**$ 71.847.856,56**

SETENTA Y UN MILLONES, OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL, OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MDA/CTE

157

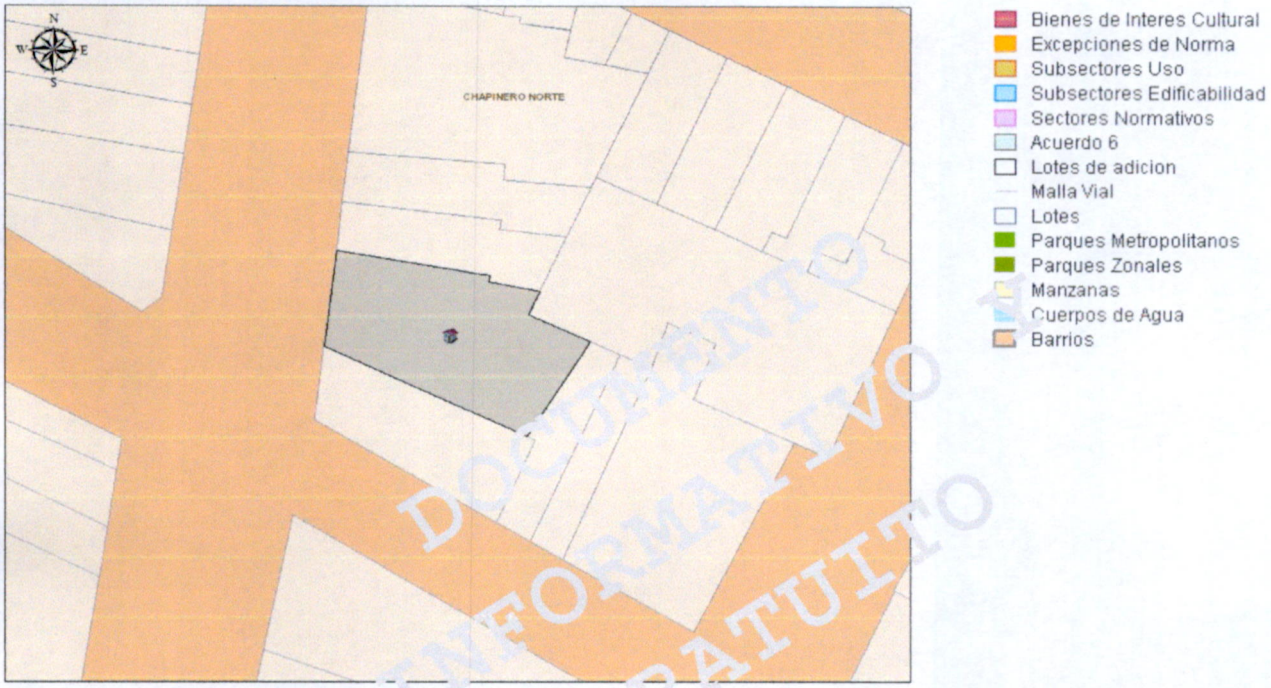
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 13 64 16

158

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



Localización

Localidad	2-CHAPINERO
Barrio Catastral	008214-CHAPINERO NORTE

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO KR 13 64 16

159

Manzana Catastral	00821408
Lote Catastral	0082140805
UPZ	99-CHAPINERO

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital ¿ IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 1 Sector Demanda: B Decreto: Dec 468 de 2006
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: M Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 Tipología:
Subsector Uso	II
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	A

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Urbanismo

Urbanístico	El predio no se encuentra en esta zona.

160

Topográfico	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	Plano: Código lote: 0082140805

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Reserva Vial

Reserva Vial	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	4 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.

161

PLANO DE LOCALIZACION DEL INMUEBLE

REGISTRO FOTOGRAFICO

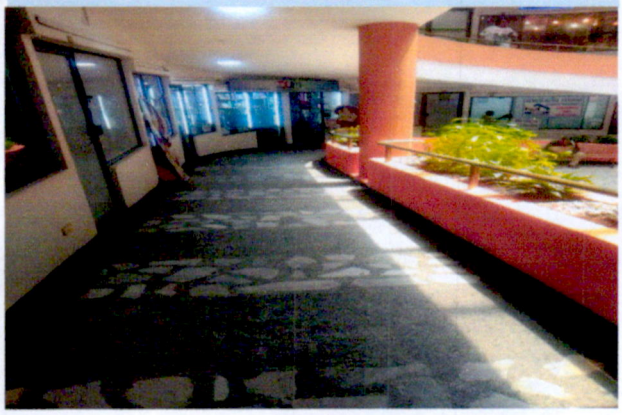
VIA DE ACCESO

VIA DE ACCESO

FACHADA

NOMENCLATURA

HALL DE ACCESO



FACHADA LOCAL

AVALUOS CERTIFICADOS

DICTAMEN PERICIAL ARTÍCULO 226

En la ciudad de Bogotá a los 14 días del mes de Febrero de 2.020, Christian German Diaz Avendaño, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con c.c. no. 79.924.586 de Bogotá D.C, actuando en nombre y representación de la empresa Avalúos Certificados con Nit. 79.924.586-7, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal que se aporta, ubicada en Bogotá en la calle 12 b no. 8 – 23 oficina 415 cuyos teléfonos son: 3227852669 – 7580687 y con el correo electrónico contacto@avaluoscertificados.com en referencia al presente avalúo, efectuamos las siguientes constancias:

1. *El presente peritaje es realizado por la empresa Avaluos Certificados con la asignación al profesional idóneo para presentar dicho dictamen.*

2. *La actividad de la empresa Avaluos Certificados es una empresa dedicada al sector valuatorio con profesionales certificados por el Registro Abierto de Avaluadores en las diferentes categorías, para este Avaluó se asignó al Ingeniero Christian German Díaz Avendaño quien es mayor de edad e identificado con c.c.79924586 quien es profesional idóneo en Inmuebles Urbanos con el numero de Aval-79924586 por el régimen de transición con una experiencia de más de 7 años en el sector valuatorio, para el desempeño de la actividad valuatoria se acreditan los siguientes títulos académicos y documentos que certifican la experiencia profesional: Ingeniero Electrónico*

2.1 *Registro Abierto de Avaluadores en la Categoría Urbanos*

nota: Se anexan los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

3. *En los últimos 4 años, la empresa Avaluos certificados ha participado en la elaboración de los siguientes Avaluos Urbanos:*

AVALUOS CERTIFICADOS

Juzgado o despacho	Nombre de las partes	Apoderado de las partes	Materia del dictamen
Sexto de familia	Nayibe Fernández	Ricardo Agudelo	Divisorio
Juzgado civil de Zipaquirá	Diana marcela Díaz Córdoba	Jaime José Fernández	Divisorio
Juzgado civil del circuito 2 de ejecución de sentencias	Diana lorena farfán	Emilio José Rodríguez	Pertenencia
Juzgado 11 civil del circuito	Juez María Eugenia santa García	Jorge enrique Martínez	Divisorios
Juzgado 11 civil del circuito	Carmen lucia cortes	Argemiro pinta Anaya	Expensas
Juzgado 30 civil del circuito		Jorge Fernando granados	Divisorios
Juzgado 10 del circuito civil		Jorge Díaz	Divisorios
Juzgado 19 de familia	María toro	Alexander Ramírez	Expensas
Juzgado 40 civil del circuito de Bogotá		Pedro cantor	Pertenencia
Juzgado 39 civil municipal de Bogotá	Jenny Moncada	Armando Veloza	Divisorio
Juzgado 6 civil del circuito de Bogotá	Pedro José Fonseca Leguizamón	Sandra esmeralda Valbuena	Divisorio
Juzgado 8 civil circuito de Bogotá	Angela maría Rodríguez	Marilyn vega Sotelo	
Juzgado 50 civil circuito de Bogotá	Proceso no. 25-2005-00108		
Juzgado 32 civil municipal - Bogotá	Carmen julia molano	Hernán Betancur quintero	Divisorio 2019-0027
Juzgado 20 civil circuito - Bogotá	Blanca Mary Mojica	Emelina contreras enciso	Divisorio 2015-01088
Juzgado 01 civil municipal - Cundinamarca - Chocontá	Banco agrario de Colombia	Efraín Chávez Pascagaza	Ejecutivo singular no. 251834003001-2017-0223-00
Juzgado cuarenta y tres civil del circuito	Rosalbita Sánchez		Pertenencia 11001310304320160014000

Bogota D.C Código Postal 110831
Oficina Calle 12 B No. 8-23, OF 415 Edificio Central
320 8929993 - 5963508
contacto@avalúoscertificados.com.co

AVALUOS CERTIFICADOS

Juzgado 50 civil circuito	Claudia patricia forero	Luis miguel forero	Proceso 25-2005-00108
Tribunal administrativo de Cundinamarca, sección tercera.	Dora Isabel posada molina		
Juzgado 40 civil del circuito	Francisco Quiñonez		
Juzgado 3°	Ángel ben Hur morales		Divisorio
Juzgado 24 civil del circuito de Bogotá	Hugo Azuero g	Luis García	Expediente 2015-00456-00 proceso declarativo
Juzgado octavo civil municipal de oralidad	John Jairo Uribe Chavarriaga y otros	Alexander Uribe Betancur y otra	Rad: 2015-01096
Juzgado 28 proceso 2017 - 372	Distribuidora acosta		Proceso 2017-0372
juzgado 42 c m	José Luciano Vargas Riveros	Martha Janeth roldan Angarita	Proceso 2017-00018
Juzgado 45 civil del circuito			Divisorio no 2017-00346
Juzgado 32	Anyela López Narváez		Proceso 2012-354
Juzgado 2o, civil del circuito de Bogotá	Jesús maría Gualteros	María Herminda cárdenas	Divisorio
Juzgado promiscuo municipal Junín	Luis Eduardo González	Luis Adelio bejarano	Proceso ejecutivo 006-2018
Juzgado séptimo civil del circuito de Bogotá	Erika Ana Martha Matzat	Helena Arango Arango	Proceso de simulación absoluta
Juez 60 civil municipal Bogotá	Carlos Idelfonso peñuela Díaz	Fredy Hernán peñuela Díaz	Radicado: 2017- 1167
Juzgado 12 de familia del circuito de Bogotá	Nayibe moreno	Guillermo sabogal Ferreira	Liquidación sociedad conyugal no. 2015-1004

Bogota D.C Código Postal 110831
Oficina Calle 12 B No. 8-23, OF 415 Edificio Central
320 8929993 - 5963508
contacto@avalúoscertificados.com.co

165

AVALUOS CERTIFICADOS

Juzgado 8 de Familia del circuito de Bogotá	Claudia García	Leonel Suarez	Mejoras
Juzgado 5 civil de Circuito de Bogotá	Luis Alberto Mestizo	José Antonio Bohórquez	Divisorio
Juzgado 42 civil de Circuito de Bogotá	Guillermo Florián	Guillermo Florián	Pertenencia
Juzgado 5 Civil del circuito de Bogotá	William Chuquin		Pertenencia
Juzgado 56 civil del circuito de Bogotá	Transito Vargas		Pertenencia
Juzgado 22 de Familia de Bogotá	Jose Antonio Ricaurte		Sucesión
Juzgado 5 civil del circuito de Bogotá	Luis Alberto Mestizo		Usufructo
Juzgado 48 civil del circuito de Bogotá	Gerardo Gamarra		Pertenencia
Juzgado 50 civil del circuito de Bogotá	Elsa Alicia Nova	Aida Sonia Vega	Divisorio

Bogota D.C Código Postal 110831
Oficina Calle 12 B No. 8-23, OF 415 Edificio Central
320 8929993 - 5963508
contacto@avalúoscertificados.com.co

166

AVALUOS CERTIFICADOS

4. *Manifestamos que a la fecha del presente dictamen la empresa Avaluos Certificadas no ha sido designada en procesos anteriores o en curso por los interesados, la referida empresa no se encuentra incursa en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.*

5*. Las metodologías están establecidas en la Resolución 620 de 2008 dentro del marco de la Ley 388 de 1997 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Capitulo I.*

6*. Dictamen*

7*. A continuación, se relacionan los siguientes documentos que hacen parte del presente dictamen.*

- *Avaluó Certificado*
- *Certificado de tradición y libertad*
- *Copia del Impuesto Predial*
- *Certificación vigente del Registro Abierto de Avaladores*

(**para tener en cuenta:** el perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. el dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones)

8. La metodología realizada en el presente dictámen es metodo comparativo de mercado, y metodo de costo de reposición que es utilizada por la empresa avaluos capital para este tipo de dictámenes, adicionalmente, dichas metodologías son las dispuestas en la resolusión 620 del igac.

AVALUOS CERTIFICADOS

NOTA: Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Las metodologías aplicadas en el presente informe no son diferentes a otros procesos de inmuebles con similares condiciones económicas.

Atentamente

Christian German Díaz Avendaño
valuador certificado
aval – 79924586

Bogota D.C Código Postal 110831
Oficina Calle 12 B No. 8-23, OF 415 Edificio Central
320 8929993 - 5963508
contacto@avalúoscertificados.com.co

Usufruto Junio 2014 a la fecha

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200205898227957396 **Nro Matrícula: 50C-1158148**

Impreso el 5 de Febrero de 2020 a las 02:08:01 PM

"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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 17-05-1988 RADICACIÓN: 1988-31627 CON: SIN INFORMACION DE: 25-02-1988
CODIGO CATASTRAL: **AAA0091WYLW**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==========

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOCAL # 102. SU AREA PRIVADA ES DE 44.50M2. SU ALTURA LIBRE PROMEDIO ES DE 2.20M2. SU COEFICIENTE ES DE 1.84 %.SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 160 DEL 22.01.88 NOTARIA 7. DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06.07.84. SEGUN ESCRITURA 5226 DE 28-10-91 NOTARIA 7 DE SANTAFE DE BOGOTA SE ACTUALIZA EL NOMBRE DEL EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE Y SU COEFICIENTE 3.44 %.

COMPLEMENTACION:

GOMEZ ALVAREZ CAICEDO CIA LTDA(COCENTRO LTDA); ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A STELA CONTI MONDRAGON, CONTI MONDRAGON HUMBERTO, Y CONTI MONDRAGON LUCIA VICTORIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1522 DE 14-12-85 NOTARIA 25 BOGOTA, REGISTRADA EL 07-01-86. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A VALDERRAM FRIAS ELBERTO, VALDERRAMA SIERRA ANTONIO, Y VALDERRAMA DE ALARCON ARCELIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 4125 DE 30-10-72 NOTARIA 14 BOGOTA REGISTRADA EL 20-11-72 ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VALDERRAMA BERNAL FLAVIO SEGUN SENTENCIA DE 9SICO DEL JUZGADO 10 CIVIL DE BOGOTA REGISTRADA EL 23-03-71 ESTE HUBO POR PERMUTA DE OSPINA CHAVEZ JOSE DANIEL POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1858 DE 21-04-51 NOTARIA 4 BOGOTA REGISTRADA EL 07-05-51 AL FOLIO 050-0081353 OTRA PARTE ADQUIERIO GOMEZ ALVAREZ CAICEDO Y CIA LTDA POR COMPRA A SANCHEZ MU/OZ VICTOR JULIO, SANCHEZ SIERRA OSCAR ALBERTO SANCHEZ SIERRA JAIRO CAMILO Y SANCHEZ MU/OIZ JUL/IO CESAR POR MEDIO DE LA ESCRITURA 293 DE 31-01-86 NOTARIA 7 BOGOTA REGISTRADA EL 02-10-86. ESTOA ADQUIRIERON POR COMPRA A ARCES HERRERA EUGENIO POR MEDIO DE LA ESCRITURA 3915 DE 28-12-87 NOTARIA 1 BOGOTA REGISTRADA EL 17-01-78 ESTE HUBO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE HERRERA PRADO ARCADIO SEGUN SENTENCIA DE 21-11-76 JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO DE BOGOTA REGISTRADA EL 12-01-77 ESTE ADQUIRIO EL LOTE DE TERRENO POR COMPRA A CORREA P JULIO, CORREA P CAMILO, CORREA DE LOTERO MARIA LUISA PINEDA DE VDE CORREA MARIA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1726 DE 12-11-37 NOTARIA 5 BOGOTA REGISTRADA EL 19-11-37 Y LA CONSTRUCCION POR HABERLA LEVANTADO AA SUS EXPENSAS SEGUN DECLARACIONES DE CONSTRUCION RENDIDAS ANTE EL JUZGADO 1 CIVIL DE BOGOTA FECHA 23-10-39 REGISTRADA AL FOLIO 367424.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) KR 13 64 16 LC 102 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 13 64-16 LOCAL 102 CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA II.

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

50C - 1007170

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-02-1988 Radicación: 31627

Doc: ESCRITURA 160 del 22-01-1988 NOTARIA 7 de BOGOTA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

A: GOMEZ ALVAREZ CAICEDO CIA. LTDA. "COCENTROS LTDA." **NIT# 60450057**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-12-1991 Radicación: 79660

Doc: ESCRITURA 5226 del 28-10-1991 NOTARIA 7 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $0

170

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200205898227957396 **Nro Matrícula: 50C-1158148**

Impreso el 5 de Febrero de 2020 a las 02:08:01 PM

"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

ESPECIFICACION: : 999 REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE MODIFICAR LOS COEFICIENTES DE LOS LOCALES COMERCIALES, Y CAMBIAR EL NOMBRE AL EDIFICIO POR EL DE CENTRO COMECIAL CENTROLANDIA NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

JARAMILLO CARRASQUILLA JAIRO (ADMINISTRADOR) **CC# 19111976**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-03-1996 Radicación: 1996-20343

Doc: ESCRITURA 3223 del 27-12-1995 NOTARIA 26 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $95,149,200

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ ALVAREZ CAICEDO Y CIA LTDA. COCENTROS LTDA. **NIT# 860450057**

A: AVILA DE PEREZ ANA HELENA **CC# 41321117** **X**

A: PEREZ PEREZ EVENCIO **CC# 5813339** **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-02-1998 Radicación: 1998-17108

Doc: ESCRITURA 542 del 16-02-1998 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $120,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y 7 MAS

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

DE: AVILA DE PEREZ ANA HELENA CC# 41321117

DE: PEREZ PEREZ EVENCIO CC# 5813339

AZA BULLA RAMIRO **CC# 3180759** **X**

A: PINZON RODRIGUEZ CLAUDIA PATRICIA **CC# 51596687** **X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-02-1998 Radicación: 1998-17108

Doc: ESCRITURA 542 del 16-02-1998 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y 7 MAS (CREDITO APROBADO $83.000.000)

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

DE: AZA BULLA RAMIRO CC# 3180759 X

DE: PINZON RODRIGUEZ CLAUDIA PATRICIA CC# 51596687 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-07-1999 Radicación: 1999-50361

Doc: OFICIO 546 del 02-07-1999 FISCALIA 166 SECCIONAL de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 405 EMBARGO ARTICULO 341 C. DE P.P DE ESTE Y OTRO CUOTA PARTE

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200205898227957396 **Nro Matrícula: 50C-1158148**

Impreso el 5 de Febrero de 2020 a las 02:08:01 PM

"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: AZA BULLA RAMIRO **CC# 3180759 X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-07-2000 Radicación: 2000-49749

Doc: OFICIO 753 del 06-07-2000 FISCALIA SECCIONAL 166 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 794 CANCELACION EMBARGO ARTICULO 341 DEL C. DE P.P

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION

A: AZA BULLA RAMIRO **CC# 3180759 X**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-08-2000 Radicación: 2000-55872

Doc: ESCRITURA 2470 del 30-06-1999 NOTARIA 18 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO ESTE Y OTROS.NOTA:A PETICION DE USUARIO SE EFECTUA EL REGISTRO PARCIAL FECHA 01-08-2000.CARTA QUE ANEXA EL USUARIO.

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

DE: AZA BULLA RAMIRO CC# 3180759

DE: PINZON RODRIGUEZ CLAUDIA PATRICIA CC# 51596687

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. **NIT# 8600343137 X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-11-2002 Radicación: 2002-93470

Doc: ESCRITURA 11522 del 24-10-2002 NOTARIA 29 de BOGOTA VALOR ACTO: $83,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y OTROS.

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

: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA HOY BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT: 8600343137

A: AZA BULLA RAMIRO **CC# 3180759**

A: PINZON RODRIGUEZ CLAUDIA PATRICIA **CC# 51596687**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-03-2004 Radicación: 2004-28473

Doc: ESCRITURA 2621 del 23-03-2004 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADECUANDOLO A LOS PRECEPTOS DE LA LEY 675 DE 03-08-2001 .*

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

DE: CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE -PROPIEDAD HORIZONTAL-.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200205898227957396 **Nro Matrícula: 50C-1158148**

Impreso el 5 de Febrero de 2020 a las 02:08:01 PM

"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: Nro 011 Fecha: 17-02-2005 Radicación: 2005-15046

Doc: ESCRITURA 5920 del 21-10-2004 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $15,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. **NIT# 8600343137**

A: NIETO SIERRA GENIA CONSUELO **CC# 52418140 X**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-07-2006 Radicación: 2006-73841

Doc: OFICIO 1437 del 06-06-2006 JUZGADO 49 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL PROCESO NO. 05-1899

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

DE: CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA

A: NIETO SIERRA GENIA CONSUELO **CC# 52418140 X**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-02-2009 Radicación: 2009-12409

Doc: OFICIO 006750 del 30-01-2009 I.D.U de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005 *SE REGISTRA EL PRESENTE GRAVAMEN DE VALORIZACION EN APROX.8.075 FOLIOS DE M.I.SEGUN LO REQUERIDO POR EL I.D.U.ART.72 Y 91 DEL ACUERDO 7 DE 1987 *CD CON LA INFORMACION ANEXO AL OFICIO

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 15-05-2013 Radicación: 2013-41776

Doc: OFICIO 2522 del 04-08-2010 JUZGADO 049 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA.OFICIO NO.2522 DEL 4/08/2010.PROCESO RADO.05-1899

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

DE: CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA

A: NIETO SIERRA GENIA CONSUELO **CC# 52418140 X**

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-10-2015 Radicación: 2015-89303

Doc: OFICIO 517611 del 05-10-2015 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

173

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200205898227957396 **Nro Matrícula: 50C-1158148**

Impreso el 5 de Febrero de 2020 a las 02:08:01 PM

"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

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION INSCRIPCION DE GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 14-12-2016 Radicación: 2016-105010

Doc: OFICIO 18651 del 12-12-2016 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 523 DE 2013

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U. **NIT# 8999990816**

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 29-11-2019 Radicación: 2019-96585

Doc: OFICIO 3781 del 24-10-2019 JUZGADO 015 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 20190041100

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

DE: CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE **NIT# 8000778861**

A: NIETO SIERRA GENIA CONSUELO **CC# 52418140 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 18-02-2000

NUMERO DE FISCALIA 166 CORREGIDO SI VALE. T.C.2000-1715 COD.ERV/AUX.5.-

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200205898227957396 **Nro Matrícula: 50C-1158148**

Impreso el 5 de Febrero de 2020 a las 02:08:01 PM

"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: 2020-81221 **FECHA: 05-02-2020**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

175

PIN de Validación: b0e20a4b

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79924586, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79924586.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	15 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	29 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	29 Oct 2019	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	29 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	29 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	29 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance	Fecha	Regimen
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	29 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance	Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	29 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	29 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de	29 Oct 2019	Régimen Académico

comercio, prima comercial y otros similares.

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 8A NO. 69 D - 17
Teléfono: 3143628528
Correo Electrónico: german8202@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79924586.

El(la) señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b0e20a4b

RAA

ANA

comercio, prima comercial y otros similares.

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la forma que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Requisito de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013:
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 8A NO. 58 D - 17
Teléfono: 3146286528
Correo Electrónico: german8202@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros propiamente de formación Adquirido Laboral por Competencias en Avalúos - El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la E.A. Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CHRISTIAN GERMAN DIAZ AVENDAÑO, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía No. 79524586.

El(la) señor(a) CHRISTIAN GERMAN DIAZ AVENDAÑO se encuentra al día con el pago de los derechos de registro, así como con la cuota de autoregulación con Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asigno el siguiente código QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil o otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información aquí consignada y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a la Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b0e2c4ab

178

PIN de Validación: b0e20a4b

https://www.raa.org.co

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los quince (15) días del mes de Enero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

179

SEÑOR
JUEZ QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
DESPACHO

JUZGADO 15 CIVIL CTO.

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No. 2019-0411

44841 14-FEB-'20 16:10

Demandante: CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H.
Demandado: GENIA CONSUELO NIETO SIERRA.
Asunto: CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO.

CONSTANZA GARCÍA ROJAS, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 60.601 del C.S. de la J., mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada civilmente como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderada judicial de la parte demandada- GENIA CONSUELO NIETO, por medio del presente escrito respetuosamente procedo a contestar la demanda de la referencia, encontrándome en el término para hacerlo, y a proponer excepciones de mérito, en la siguiente forma:

I. CONTESTACION FRENTE A LOS HECHOS:

1. ES CIERTO.

2. ES CIERTO.

3. NO ES CIERTO. No se ha establecido a que expensas concretamente se refiere la parte demandante, ni cuando se hicieron exigibles, ni mucho menos los retroactivos a que se refiere, como tampoco su exigibilidad.

4. NO ES CIERTO. Como se dijo anteriormente no se sabe a ciencia cierta el valor discriminado de cada cuota de administración y menos la fecha de exigibilidad que menciona el demandante desde cuando se dice se deben intereses al 2%. Se habla de intereses moratorios y de la tasa fijada por la copropiedad del 2%, con lo que no hay certeza de que intereses se pretenden cobrar.

5. NO ES CIERTO. No se ha incurrido en mora, pues no se ha precisado la fecha de exigibilidad, ni se han precisado las expensas ordinarias, extraordinarias, menos retroactivos.

6. NO ES CIERTO. Conforme a lo anotado y como se explicará.

7. NO ES UN HECHO.

II. A LAS PRETENSIONES.

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones solicitadas en esta demanda, así como me opongo al MANDAMIENTO DE PAGO, emitido en contra de la señora GENIA CONSUELO NIETO SIERRA, teniendo en cuenta las excepciones y contestación de esta demanda, que sirven de sustento a esta petición.

III. EXCEPCIONES DE MERITO

A) INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION DE PAGAR:

1- No existe título valor, base de esta acción, que cumpla con los requisitos del código de comercio, código civil, así como los lineamientos de la ley 675 de 2001, para que se pueda cobrar por la vía ejecutiva.
2- Nótese que la ley 675 de 2001, autoriza al administrador o representante legal para que expida certificación suficiente que sirva como título base de la acción ejecutiva, cumpliendo los requisitos para ser cobrada una suma de dinero en contra de la parte demandada, esto es, que sea **clara**, y la certificación aportada no es clara en mencionar el mes, año y valor del monto de cada cuota de administración, cuota extraordinaria y retroactivos que no deje duda de que se pretende cobrar como se habla en los hechos de la demanda. Tampoco **expresa**, pues en la certificación aportada no se encuentran expresamente mencionados los capitales base de estas acciones ni el concepto por el cual se procede, los cuales deben estar además sustentados con las actas de asamblea

general de copropietarios que apruebe el monto exacto, la fecha de exigibilidad, y el concepto por el cual se cobra cada cuota, ya sea ordinaria o extraordinaria. Menos es exigible, fíjese que nunca se ha informado el día en se hacen exigibles las sumas de dinero que se pretenden cobrar, requisito indispensable para proceder en acción ejecutiva y tasar los intereses reclamados, pues tampoco se sabe de cuantos meses, semanas o días en mora se debe hablar y proceder a liquidar los intereses, Lo que hace que ninguna suma de dinero sea actualmente exigible. Razón por la cual, de esta certificación de deuda aportada por la demandante, no emergen las obligaciones determinadas y reclamadas en la demanda, en contra de la demandada.

3- Los rubros de que trata el mandamiento de pago y la demanda, no cumplen los requisitos del art. 422 del C.G. del P. y demás normas concordantes, para ser cobradas como se pretende.

PRUEBAS:

- CERTIFICACIÓN APORTADA Y SUSCRITA POR LA ADMINISTRADORA MYRIAM VALDES, BASE DE LA ACCION OBRANTE EN EL PROCESO.

B) COBRO DE LO NO DEBIDO:

1- La misma se fundamenta en las razones y pruebas expuestas en la excepción anterior.

2- Y además en el hecho de que la demandante, por intermedio de su administradora, señora MYRIAM VALDES, procedió a romper las cerraduras, desde el año 2014, procediendo a arrendar los mencionados locales 101 y dividiendo en dos (2) el local 102, ocupando personalmente como oficina de administración y arrendando la otra mitad, sin entregar cuentas, sin abonar a la deuda de administración, sin permitir el usufructo de su propietaria la demandada GENIA CONSUELO NIETO SIERRA, que le permita recibir frutos civiles a fin de proceder al pago de las expensas comunes, por varios años no ha dado respuesta a la misma, sobre el estado de cuenta de la administración, no entrega los locales, pero si ahora "está obligada al pago de expensas comunes", cuando no ha tenido el derecho de usufructuar sus bienes por un abuso de poder de la administración del CENTRO COMERCIAL, quien se ha venido enriqueciendo en forma ilegal, en contra del detrimento del patrimonio de mi representada. Hecho tan aberrante al punto de haber radicado una demanda de PERTENENCIA, ante el JUZGADO VEINTIUNO (21) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C., BAJO EL RADICADO No. 11001310302120170050600, DE: CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H., contra: GENIA CONSUELO NIETO SIERRA y otras, tal como la demandada misma informó en la asamblea de copropietarios del año 2018, del cual aporto copia. De esta manera siendo engañada la demandada, en la creencia de que se estaban haciendo abonos a la deuda de administración, y ahora descubrir que no se sabe cómo se han cruzado las cuentas, ni como se han hecho abonos a la deuda de administración y por el contrario se falta a la verdad en el hecho 5., informándole al Despacho que no se han realizado abonos a la pretendida deuda, en esta demanda. Prueba de lo aquí anotado está en las múltiples cartas que se aportan y de las cuales no se ha recibido respuesta sino de una.

3- No se puede cobrar un servicio del cual no se ha beneficiado la demandada, -enriquecimiento sin causa-, pues contrario a esto, la demandada solo ha recibido perjuicio de la administración quien ha usufructuado y arrendado los bienes de la demandada, y no ha abonado los dineros recibidos a las administraciones, quien creía que esta actuación era legal y no que se trataba de un ejercicio ilegal de las funciones de administración. Con lo que se exonera a la demandada del cobro aquí pretendido y por el contrario debe ser indemnizada por los daños y perjuicios ocasionados por la demandante, en coordinación con algunos de los miembros del consejo de administración que apoyaron esta situación ilegal, no le permitían ni hablar, ni a ella ni a su apoderado, no le contestaban y aprovecharon que la misma estuvo varios años fuera de la ciudad, dejando a su padre con un poder general que no querían reconocer y varias veces tuvo que viajar para que la demandada firmara de puño y letra solicitudes para evitar que la administración se quedara con los locales y los pidiera en pertenencia, hoy en día se está procediendo a la demanda en acción reivindicatoria en contra dela demandante para que devuelva los locales.

181

4- Como es posible que la demandante en cambio de prestar el servicio de administración, proceda a apropiarse de los bienes de sus administrados.

Pruebas:

1- Téngase para el efecto las documentales adosadas al proceso, en su valor probatorio a favor de la parte demandada.

2- En 74 folios, misivas radicadas ante la oficina de administración de la demandante y documentales alusivas a lo mencionado.

3- TESTIMONIALES:

Sírvase señor Juez, recepcionar, el testimonio de las siguientes personas, mayores de edad, identificadas como aparece, domiciliadas en esta ciudad de Bogotá D.C., en la dirección anotada al frente de sus nombres, para que depongan lo que les conste en relación con lo aquí anotado y en concreto con los puntos que se anotan, así:

- JOSE JACINTO NIETO, C.C. No. 19.184.859 de Bogotá D.C., quien puede ser citado en la carrera 93 No. 129C-73 de Bogotá D.C., persona a quien le constan los hechos aquí narrados por percepción directa, pues es el apoderado de la demandada, y depondrá sobre los hechos anotados en esta excepción.
- GUSTAVO ADOLFO DIAZ GARCIA, c.c. 19.153.119 de Bogotá, quien puede ser citado en la carrera 13 No. 64-16, local 310, de Bogotá D.C., persona a quien le constan los hechos aquí narrados por percepción directa, pues es copropietario del CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H., y depondrá sobre los hechos anotados en esta excepción.
- ALBA ROCIO PEREZ, C.C. 52.210.797 de Bogotá, quien puede ser citado en la carrera 13 No. 64-16, local 129, de Bogotá D.C., persona a quien le constan los hechos aquí narrados por percepción directa, pues es copropietario del CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA NORTE P.H.,

4- **INTERROGATORIO DE PARTE:** Su señoría en la audiencia correspondiente, concederá a esta profesional la oportunidad para interrogar a la representante legal dela demandante, sobre los hechos y sustento de esta excepción.

5- Sírvase señor Juez, ordenar se oficie a las oficinas de la demandante, a fin de que con destino a su Despacho se remitan copias de las actas de asamblea de copropietarios desde el año 2012 a la fecha, a fin de comprobar el valor de las cuotas de administración, proceso de pertenencia iniciado en contra de la demandada, informe de ocupación de los locales 101, 102 y depósitos de propiedad de la demandada y demás hechos relacionados con los hechos de esta demanda y esta excepción.

C) LA FALTA DE REQUISITOS LEGALES PARA PROCEDER AL COBRO EJECUTIVO DE LA SUMAS DE DINERO PRETENDIDAS EN LA DEMANDA.

Se fundamenta ésta, en el hecho de que la parte demandante no ha probado, los siguientes requisitos necesarios para proceder por la vía ejecutiva como se pretende, esto es, probar el monto adeudado, que es una suma clara, que está expresamente señalada en el documento base de la acción, probar, además, la fecha exacta de la exigibilidad de la suma pretendida, y que la misma es actualmente exigible, además precisar la fecha exacta desde cuándo empieza a entenderse que se encuentra en mora la demandada, sobre cada expensa común, cuota extraordinaria y retroactivos, de que se habla en la demanda. No se ha establecido la fecha exacta desde la cual se deben empezar a computar los intereses reclamados, por la vía ejecutiva, y finalmente por más de que la administradora esté facultada para certificar las deudas por expensas comunes de una copropiedad, conforme a lo establecido en la ley 675 de 2001, respecto de las cuotas extraordinarias, las mismas deben estar soportadas con las actas de asamblea de copropietarios que las aprobó, para saber el monto exacto fijado a cada local, fecha de pago, fecha de exigibilidad y forma de pago. En cuanto a los mencionados retroactivos debo llamar la atención del señor Juez, que la ley 675 de 2001 no habla del cobro de retroactivos los cuales, en gracia de discusión, deben estar soportados claramente por la o las asambleas de copropietarios que aprobaron su cobro en cada caso, y el monto exacto, así como la fecha exacta de exigibilidad.

El documento aportado al proceso (certificación de deuda), como base de las pretensiones, no tiene la connotación de **título ejecutivo,** pues el mismo se **encuentra INCOMPLETO E INEXACTO,** no contiene una fecha de vencimiento de cada una de las obligaciones (expensas comunes), ni exigibilidad, y los intereses del 2% están supeditados a que se declare que la demandada es incumplidora de las puntuales cuotas de administración, cuotas extraordinarias

y retroactivos, lo que no está detallado en la certificación, es tanto así, que aparece un monto de $ 26.107.917 correspondiente a "desde 01/01/2010 hasta 31/01/2010, sin saber a qué rubro corresponde, y porque se generó esta suma tan alta. Aspectos que no han acaecido dentro de este asunto, tampoco, ningún documento se aportó donde se sustenten las sumas que se cobren.

Igualmente se debe tener como base de esta excepción el hecho de que, por no reunirse todos los requisitos exigidos por la ley, y la duda razonable que genera las inconsistencias que presenta la certificación aportada como base de las pretensiones, hace que de la misma no emergen las obligaciones determinadas y reclamadas en la demanda y contenidas en el mandamiento de pago librado, dentro del presente asunto, o sea, no cumple con las exigencias del artículo 422 del C.G. del P., para proceder en acción ejecutiva como se ha demandado por la actora.

PRUEBAS:

- CERTIFICACIÓN BASE DE LA ACCION OBRANTE EN EL PROCESO.

D) EXCEPCION DE "FALTA DE REQUISITOS INDISPENSABLES PARA EL EJERCICIO DE LA ACCION".

La misma se fundamenta en las razones y pruebas expuestas en la excepción anterior.

Adicional al hecho de que junto con la demanda no se aportó prueba del sustento de las sumas de dinero que se están cobrando, y que se ha hecho exigible cada cuota a fin de probar que la demandada se encuentra en mora, en especial frente al monto de los $ 26.107.917,oo que se pretende cobrar.

Debo Adicionar a esta excepción como fundamento el hecho de haberse encontrado en el texto de la demanda presentada, el incumplimiento de varios requisitos necesarios para proceder en demanda ejecutiva.

PRUEBAS:
Téngase para el efecto las documentales adosadas al proceso.

E) EXCEPCION DE "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA",

Conforme a lo anotado en excepción anterior, y en las pruebas obrantes en el proceso, se establece que al estar usufructuando de manera ilegal el inmueble la demandante, no era viable entablar la presente demanda en contra de la demandada, pues se trata del cobro de unas sumas de dinero por un servicio y beneficio que no ha recibido la demandada, pero si la demandante, quien además conforme a lo ordenado en la ley 675 de 2001, está igualmente llamada a responder por estas sumas de dinero en calidad de tenedora de los locales comerciales 102 y 102, que de forma arbitraria ocupa, arrienda y administra, sin cumplir con la obligación de pagar las expensas comunes. Son obligaciones no imputables a la demandada, pues debe haber una causa que sustente el pago de estas sumas de dinero, la cual es inexistente, por el particular abuso del poder y atribuciones en cabeza de la demandante que han generado una causal de exclusión de responsabilidad en cabeza de la demandada, pues no ha recibido los beneficios de la administración.

Es de adicionar como sustento el hecho de que el Centro Comercial Centrolandia Norte, comparte solidariamente la responsabilidad de pagar, las expensas comunes, las cuotas extraordinarias y los retroactivos (sic) de que habla, por ser los tenedores de los locales, hecho por el cual tampoco es aplicable a mi prohijada y por ende, debe declararse probada esta excepción.

Pruebas:

1- Téngase para el efecto las documentales adosadas al proceso.
2- Las aportadas en excepción anterior.
3- Las mismas testimoniales solicitadas para probar la excepción **B) COBRO DE LO NO DEBIDO.**

F) EXCEPCION DE "INEXISTENCIA DEL TITULO VALOR"

1) El documento base de las pretensiones no presta mérito ejecutivo. Nótese que, en la certificación que se pretende cobrar en contra de la parte que represento, no se

183

estableció **el mes y la expensa común a cobrar**, **no se mencionó la fecha de exigibilidad** de cada cuota de administración, cuota extraordinaria y menos los retroactivos (sic) de que se habla, razón por la cual no se podía cobrar por la vía ejecutiva. Las sumas de dinero no se pueden cobrar por la vía ejecutiva, por no tratarse de obligaciones, claras, expresas y actualmente exigibles de pagar unas sumas de dinero con intereses.

2) Inexistencia del título valor por encontrarse invalidado por la falta de requisitos legales y claridad en las obligaciones.

Pruebas:
Téngase para el efecto las documentales adosadas al proceso.

G) NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

Como se indicó en párrafos anteriores, la demanda debía dirigirse también en contra la misma demandante, como tenedora de los locales 101 y 102, desde el año 2014, conforme a lo autorizado por la ley 675 de 2001.

Pruebas:
1- Téngase para el efecto las documentales adosadas al proceso.
2- Las mismas pruebas solicitadas para la excepción de **B) COBRO DE LO NO DEBIDO.**

H) COMPENSACION

La misma se sustenta en el hecho de que la demandante debe dineros a la demandada, por concepto de frutos civiles que ella ha dejado de percibir, los cuales se deben abonar a la deuda que realmente se logre establecer como deuda de expensas comunes, si es que se deben, las cuales consideramos se encuentran totalmente canceladas, conforme al peritazgo que se aporta como sustento del monto adeudado por la demandante, por concepto de frutos civiles de los locales comerciales 101 de 65.50 metros cuadrados y 102 de un área de 44.50 metros cuadrados, de la copropiedad demandante.

Conforme al peritazgo que se adjunta, de tasación de frutos civiles, desde el año 2014 a la fecha, pues la ocupación ilegal puede ser de antes pero solo desde esta fecha le consta a la demandada, y que adeuda la demandante, por su ocupación ilegal de los locales de los cuales se cobran las expensas comunes de que trata este proceso, se ha establecido en las siguientes sumas:

- LOCAL 101, en la suma de CIENTO CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS M/TE ($105.753.586,62).
- LOCAL 102, en la suma de SETENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCIUENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS M/TE ($71.847.856.56),

PRUEBAS:
1- Las mismas pruebas solicitadas para la excepción de **B) COBRO DE LO NO DEBIDO.**
2- En 57 folios peritazgos anunciados, donde se tasan los frutos civiles dejados de percibir por la propietaria GENIA CONSUELO NIETO.
3- Sírvase señor Juez designar perito idóneo a fin de establecer el valor y/o ratificar el valor de los frutos civiles adeudados por la demandante en favor de la parte demandada.

I) PRESCRIPCION.
Solicito respetuosamente se proceda a declarar la prescripción de todas y cada una de las pretensiones que datan de octubre de 2014 hacia atrás y/o lo que resulte probado, teniendo en cuenta que la acción ejecutiva prescribe en cinco (5) años, y para el momento de la presentación de la demanda habían transcurrido más de cinco (5) años, por lo que se debe declarar su prescripción (art. 2536 c.c.), respecto de varias pretensiones alegadas en la demanda.

Pruebas:
1- Téngase para el efecto las documentales adosadas al proceso.

189

J) LAS DEMAS QUE RESULTEN PROBADAS, CONFORME A LA NARRACIÓN DE ESTA CONTESTACION Y LOS HECHOS PROBADOS DENTRO DEL PROCESO, LAS QUE SOLICITO SEAN DECLARADAS OFICIOSAMENTE, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ART. 282 del C. G. del P.

Petición Especial:

No sobra solicitar al señor juez que proceda a realizar un control de legalidad frente al documento aportado como base de la acción, determine que no existen obligaciones claras, expresas y exigibles y revoque o niegue el mandamiento de pago deprecado. Toda vez que las obligaciones allí contenidas, no son claras, expresas, ni exigibles, por ende, no se cumplen las exigencias del artículo 422 del C.G. del P., razón por la cual de este no emergen las obligaciones determinadas y reclamadas en la demanda y contenidas en el mandamiento de pago librado, dentro del presente asunto, pues el documento no tiene la connotación de **título ejecutivo,** pues el mismo no contiene una fecha de vencimiento de las obligaciones, ni exigibilidad.

PETICION:

Con base en las excepciones propuestas, ruego a su señoría proceder a declararlas probadas, negar las pretensiones de la demanda y, en consecuencia, ordenar levantar las medidas cautelares, y condenar en costas y perjuicios a la parte demandante, teniendo en cuenta el abuso del derecho de que ha sido víctima la parte aquí demandada, lo que ha ocasionado detrimento patrimonial en contra de la misma.

Cordialmente,

CONSTANZA GARCÍA ROJAS.
C. C. No. 51.851.960 de Bogotá.
T. P. No. 60.601 del C. S. de la Judicatura.

JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ
AUTENTICACION DE FIRMA

COMPARECIO, Ante la Secretaria del **Juzgado** Quince Civil del Circuito de Bogotá D.C el señor(a) Constanza García Rojas quien se identificó con la C C No 51.851.960 de Bogotá T.P. 60.601 C.S.J. De Minjusticia y manifiesta que la firma que aparece en el presente escrito fue puesta de su puño y letra y es la misma que utiliza en todos sus actos públicos y privados.

Fecha 14 FEB. 2020

El Compareciente

El Secretario

JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA, D.C.

En la fecha 24-02-2020

pasa al despacho, con el escrito anterior

El Secretario