



JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
Bogotá D. C., once (11) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Rad. No. 2019-01105

Revisadas las presentes diligencias, este despacho DISPONE:

1. PONER EN CONOCIMIENTO DE LAS PARTES el dictamen pericial obrante a folios 75 a 81 para los fines legales pertinentes.

Así las cosas, se hace necesario CONTINUAR LA AUDIENCIA dentro del presente asunto, por lo que se SEÑALARÁ fecha para la diligencia de que trata el artículo 392 del C.G.P. en c.c. con el art. 443 en su numeral 2º *Ibidem*, en consecuencia el Despacho:

2. FIJA la hora de las 9.00 a.m., del día 29 del mes de junio del año 2021 para llevar a cabo la audiencia antes citada.

Cumple señalar que la diligencia acá programada se adelantará a través de la plataforma MICROSOFT TEAMS, por lo que, las partes, apoderados e intervinientes deberán estar atentos a la respectiva remisión del vínculo para unirse a la misma, oportunidad en la que también se enviarán las recomendaciones de conexión.

Asimismo, se solicita informar a esta sede judicial los correos electrónicos respectivos, a efectos del envío de la referida comunicación.

Se ordena además citar a la profesional **CINDY LILIANA BALLÉN GARCÍA** en calidad de perito, para que rinda declaración en la audiencia atrás programada. Envíese por Secretaría el link de la audiencia al correo clballen@bycauditors.com.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JAIME RAMÍREZ VÁSQUEZ

Juez (1)

**JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No.050 Fijado hoy doce (12) de mayo de dos mil veintiuno (2021) a la hora de las 8:00 AM

Nidia Airline Rodríguez Piñeros
Secretaría

Doctor:

JAIME RAMIREZ VASQUEZ

JUEZ 11 CIVIL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA

La Ciudad

RADICADO: 2019-01105

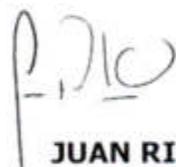
REFERENCIA: DICTAMEN PERICIAL

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL PALO ALTO I PROPIEDAD HORIZONTAL contra OLGA REGINA SANABRIA AMIN.

JUAN RICARDO OLARTE BAEZ, identificado con C.C N° 1.019.035.214 de Bogotá D.C. y T.P. No. 269.863 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado de la señora **OLGA REGINA SANABRIA AMIN**, identificada con C.C N°33.198.824 de Magangué – Bolivar, por medio del presente documento allego a su Despacho Dictamen Pericial por la perito forense Cindy Liliana Ballen García, el cual fue ordenado por su Despacho en auto del 03 de marzo de 2021 conforme a lo solicitado en audiencia del 01 de febrero de 2020, se anexa en 9 folios. Se allegaran con posterioridad los recibos de pago pendientes, de los pagos realizados por la demandante.

Sin otro particular.

Cordial saludo,



JUAN RICARDO OLARTE BAEZ
C.C. No. 1.019.035.214 de Bogotá
T.P. No. 269.863 del C. S. de la J.



INFORME DE AUDITORIA

Antecedentes:

La señora Olga Regina Sanabria Amin ha sido vinculada al proceso ejecutivo N° 2019-01105, y se comprueba que es propietaria del apartamento 105 del Conjunto Residencial Palo Alto I PH, ella ha recurrido a la firma de auditores B&C AUDITORS SAS quienes evalúan la siguiente información financiera y no financiera en la búsqueda de pruebas que permitan determinar el saldo real de las cuotas de administración del apartamento mencionado con corte al 28 de febrero de 2.021.

Datos:

Olga Regina Sanabria Amin
C.C. No 33.198.824
Apartamento 105
Conjunto Residencial Palo Alto I PH
NIT. 800.176.852 - 6
Dirección: Calle 128 B No. 77 - 31

Operaciones realizadas en periodo a investigar:

- Consignaciones realizadas del 2017 al 2021
- Cobro intereses de mora realizados durante el periodo
- Reconocimiento en la contabilidad del Conjunto de los abonos realizados



clballen@bycauditors.com

Tel: 310 556 00 47

Miembro Asociado.



AUDITORIA FORENSE
INFORME DE AUDITORIA

I. INTRODUCCIÓN

1. Origen del examen

La presente "Auditoria Forense" ha sido realizada por la firma B&C AUDITORS SAS, en cumplimiento del requerimiento judicial del Juzgado ONCE (11) según expediente N 2019-01105 de Julio de 2018, habiéndose iniciado el 1 Julio de 2018 y a la fecha se encuentra en proceso. Nuestro trabajo abarco el periodo cubierto desde el 01 Enero.2015 al 28 Febrero 2021.

2. Base Legal

a) **De la Entidad**

- Ley 675 de 2001
- Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH)

3. Objetivos del Examen

General

- Realizar una auditoria al estado de cuenta del apartamento 105 del Conjunto Residencial Palo Alto I PH de manera que se pueda establecer su saldo real y se logre obtener pruebas que sirvan en el proceso ejecutivo que se adelanta en contra de la Señora Olga Sanabria.

Específicos:

- Verificar que los abonos realizados cumplan con los requisitos establecidos y hayan sido incorporado en la contabilidad de la copropiedad de forma adecuada.
- Verificar el cálculo y la procedencia de los intereses cobrados.
- Revisar la trazabilidad de cada una de las operaciones relacionadas con el apartamento objeto del análisis.



4. Alcance del examen

La Auditoria Forense correspondiente al requerimiento del Juzgado Once (11). El periodo examinado abarcó desde el 01.Ene.2015 al 28.Feb.2021.

Comprende la evaluación de las transacciones relacionadas con el apartamento 105 del Conjunto Residencial Palo Alto I PH.

5. Metodología y Tipo del Examen

El presente examen es una Auditoria Forense que se concibe como la investigación de eventos que es realizada para obtener pruebas que permitan demostrar la realidad a cerca de un hecho y los agentes que intervinieron para poder tomar decisiones que en su mayoría están ligadas a la aplicación de la ley o la equidad.

6. Comunicación de hallazgos

El presente Informe se emite después de haber comunicado los respectivos Hallazgos de Auditoría a los funcionarios involucrados, los mismos que luego de haber recibido sus comentarios y/o aclaraciones, fueron materia de evaluación por parte de la empresa encargada de la Auditoria.

II. OBSERVACIONES

Como producto de la labor de auditoria desarrollada, se determinaron las siguientes observaciones:

1. Se verificó los abonos que realizó la señora Olga a la administración.

Durante la revisión de los libros auxiliares, extractos de cuentas y recibos de caja suministrados por la administración del conjunto, se pudo evidenciar que los pagos fueron abonados correctamente a excepción de los descuentos por nómina de acuerdo al embargo judicial en los meses de enero, febrero y marzo de 2020 por un valor total de \$13.220.000, que no aparecen en la contabilidad del conjunto.



2. Se verificó el cálculo de los intereses moratorios a las cuotas de administración.

Al realizar la verificación de las tasas de interés cobradas, se puede comprobar que fueron aplicadas de acuerdo a los límites que emite la superintendencia bancaria respecto de las tasas moratorias para créditos de consumo y ordinarios.

3. Verificación de la demandada en el capítulo 2, numeral 5to

Durante la revisión de la demanda contra la señora Olga Regina Sanabria Amin, propietaria del apartamento 105 del Conjunto Residencial Palo Alto I PH, se determina que en el capítulo segundo de los hechos, numeral quinto, donde la representante legal del conjunto residencial ratifica la demanda, el nombre de la demandante es diferente a la de la propietaria del apartamento 105, la señora Olga Regina Sanabria Amin y aparecerá la señora Gloria Marin Cancino, se solicita se sirva aclarar el nombre del demandado, pues perdería efecto legal sobre la señora Olga Regina Sanabria.

4. Pretensiones de la demanda.

En cuanto a las pretensiones de la demanda, la administración del conjunto residencial Palo Alto I PH indica que la deuda de la señora Olga corresponde al pago de administraciones desde el mes de Marzo de 2017 a junio de 2018 por un monto total de \$8.813.000, donde la auditoría determina el mismo valor como base de la demanda y los pagos por realizar.

Pero al saldo que la administración indica a corte del 28 de febrero de 2021, la auditoría encuentra inconsistencia en dicho saldo, puesto que no se han descontado todos los abonos realizados a la fecha del corte, también se evidencia que la señora Olga manifestó ante la administración por correo electrónico que los abonos de los meses de febrero, abril, mayo y junio de 2018, fueron aplicados a las cuotas de administración de esos mismos meses y no fueran abonados a intereses, como ocurrió.

Así mismo los pagos de las cuotas de administración correspondientes de Julio a octubre de 2018, diciembre de 2018, enero 2019, mayo 2019, julio 2019, septiembre a diciembre de 2019, febrero de 2020, mayo y junio de 2020, septiembre a noviembre de 2020 y enero de 2021, la demandada solicitó por el correo fueran aplicados a las administraciones de esos meses.



5. Cobro de honorarios jurídicos.

Lo que corresponde al cobro de honorarios jurídicos por el cobro de la cartera en mora en el mes de Abril de 2018 por \$1.213.650, y realizando abonos a dichos honorarios con los pagos de la administración de los meses de: Diciembre de 2018 por \$536.000, Enero de 2019 por \$ 550.000 y Mayo por \$127.650, no se encuentran sustentados con evidencia física de dichos acercamientos.

III. CONCLUSIONES

Como producto de otros aspectos de importancia y las observaciones señaladas en el capítulo anterior, se arribaron a las siguientes conclusiones:

1. Aunque la demandada no se encuentre de acuerdo con los abonos que se realizaron a intereses, cuando ella por correo electrónico indicaba que dichos pagos fueran aplicados a las cuotas de administración de los mismos periodos, se concluye que de acuerdo a la normatividad vigente en propiedad horizontal, mientras que no haya un acuerdo de pago o congelación de intereses por escrito, los pagos que se reciban deben ser abonados en primera instancia a cubrir los intereses.

(Observación N° 1)

2. Se concluye que para la liquidación de los intereses se encuentra acorde hasta enero de 2020, de ahí en adelante se ve alterado el cobro de los mismos debido a que la administración no ha reconocido como ingresos al conjunto y por ende abonos por parte de la señora Olga, los descuentos en el embargo judicial a su nómina, generando una mayor causación de los mismos en la contabilidad de la copropiedad.

(Observación N° 2)

3. La demandada solicita aclarar la observación 3, puesto que en el numeral quinto el nombre de la demandada no corresponde a la señora Olga Regina Sanabria Amin, perdiendo de esta manera efecto legal sobre ella.

(Observación N° 3)



4. En cuanto a las pretensiones de los demandantes se concluye que los saldos iniciales de la deuda corresponden con la deuda aceptada por la demandada, se reitera nuevamente que la señora Olga Regina Sanabria mediante correo electrónico manifestó que dichos pagos fueran abonados a la administración del mes de pago, situación que no se presentó de esa manera, sino por el contrario la administración lo tomó como abono a intereses exclusivamente, tal como lo señala la normatividad cuando hay deudas que tienen pagos parciales sin congelamiento de intereses que esté por escrito.

Más sin embargo al realizar el análisis de la deuda con corte a febrero 28 de 2021, se evidencia que la administración del conjunto no ha realizado los abonos a la deuda correspondientes a \$13.220.000 del embargo judicial, esta medida altera el saldo de la deuda porque se siguen causando intereses por un capital erróneo, para ello se anexa cuadro conciliatorio a la fecha, donde se demuestra que el saldo a la fecha no corresponde a \$31.536.963 que la administración indica como deuda actual, concluyéndose que el saldo no corresponde a la realidad de la deuda.

Además de esta situación se presentó que por parte de la administración no se presenta evidencia física de acercamiento para la normalización de la cartera y posterior a ello hacer un acuerdo de pago para subsanar estos cobros pendientes y no llegar a las instancias judiciales, situación que se presentó saltando el conducto regular en los cobros de cartera morosa para propiedad horizontal

(Observación N° 4)

5. Se concluye que no existe prueba alguna de los cobros jurídicos hacia la demandada y por ello se solicita que la administración entregue las pruebas de los acercamientos que haya realizado el abogado o empresa encargada del cobro de cartera en mora, para que la señora Olga Regina Sanabria los reconozca como deuda de su inmueble, pues ella manifiesta que nunca hubo dicha comunicación de esta persona o empresa que se encargue de los cobros para con ella, que por el contrario en enero de 2018 ella envió una carta a la administración informando de los abonos que realizó en el último trimestre de 2017 a la deuda y solicitó que la administración le otorgara tres meses más para ponerse al día con sus obligaciones, obteniendo de la administración una respuesta negativa, rechazando la solicitud.

(Observación N° 5)



6. Se concluye que de acuerdo a la información anexada en el proceso, la entregada por parte de la administración y de la señora Olga Regina Sanabria como demandada, hay pagos de administración que la demandada se encuentra recolectando como evidencia de que si realizó y notificó a la administración y no fueron tomados en cuenta por la misma para disminuir su deuda, y que serán notificados al juzgado posterior a este informe, para atestiguar que el cobro de la administración no corresponde a la realidad de la deuda de la demandada al día de hoy, para ello se requiere que la administración permita la verificación de la información, para que sea analizada al tener los soportes de pago que no aparecen en el conjunto y anexada al proceso, dando así claridad a la deuda real a la fecha.

Bogotá D.C, 17 de Marzo de 2021



Cindy Liliana Ballén García
TP. 174.522 - T
Auditor Encargado
Rep. Legal – B&C Auditors SAS

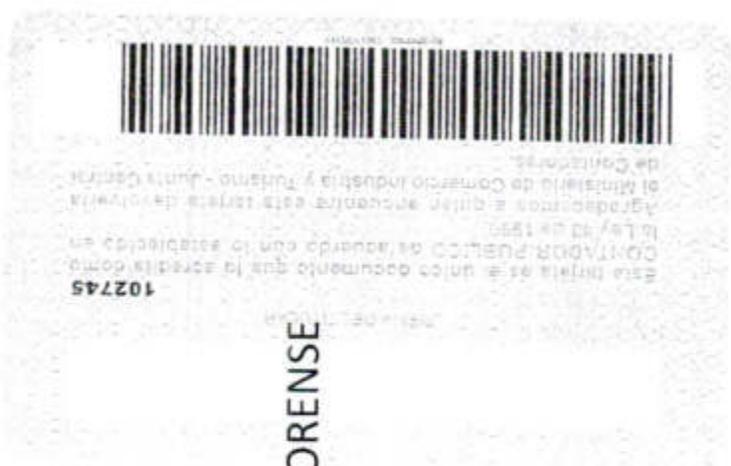


clballen@bycauditors.com

Tel: 310 556 00 47

Miembro Asociado.





**COPIA EXPEDIDA COMO SOPORTE INFORME FORENSE
DE LA SEÑORA OLGA REGINA SANABRIA
MARZO DE 2021**





COPIA EXPEDIDA COMO SOPORTE INFORME FORENSE

DE LA SEÑORA OLGA REGINA SANABRIA

MARZO DE 2021



21

**DICTAMEN FORENSE RADICADO 2019-1105 DE CONJUNTO RESIDENCIAL PALO ALTO
CONTRA OLGA REGINA SANABRIA**

ROSALBA BAEZ DAZA <rosalbabaez@yahoo.es>

Mié 17/03/2021 16:16

Para: Juzgado 11 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Bogotá - Bogotá D.C. <j11pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

3 archivos adjuntos (1 MB)

MEMORIAL OLGA REGINA INFORME.docx; Informe Auditoria Forense Sra Olga-2.pdf; Copia CC y TP.pdf