Señor
JUEZ 47 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
JUEZ 65 CIVIL MUNICIPAL
cmpl65bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Cra 10 No. 14 – 33 Piso 2 – Tel 2865961
BOGOTA D.C.

Ref : Proceso No. 2021 – 00293
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS FUENTES DEL SALITRE PH PROPIEDAD HORIZONTAL contra **LUZ AURORA CUBIDES SÁNCHEZ**

Asunto: **DEUDAS DE ADMINISTRACIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**
LEY 675 DE 2001 ESTADO DE CUENTA

CARLOS A. CAICEDO GARDEAZABAL, mayor de edad con cédula de ciudadanía No. 80.425.534 de Usaquén, abogado en ejercicio con T.P. No. 141.001 del C. de la J. con dirección de correo electrónico director@caicedoasociados.com correspondiente con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados, domiciliado y residente en la carrera 8 No. 38 – 33 Oficina 1204 en la ciudad de Bogotá obrando como APODERADO de la parte demandante CONJUNTO RESIDENCIAL LAS FUENTES DEL SALITRE PH PROPIEDAD HORIZONTAL al Señor Juez con todo respeto dentro del proceso de la referencia me permito:

ANEXAR Y ADJUNTAR LIQUIDACIÓN

El Estado de la deuda certificada por la administradora de la propiedad horizontal del inmueble CALLE 25 NO. 69 D - 51 APTO. 205 TORRE 2 CONJUNTO RESIDENCIAL LAS FUENTES DEL SALITRE PH con matrícula 50C-1372671.

La liquidación del crédito detallada (tasas de interés de mora por periodo) emitido por el CONJUNTO RESIDENCIAL LAS FUENTES DEL SALITRE PH PROPIEDAD HORIZONTAL, al corte del **31 de Diciembre de 2021** asciende a la suma de: **TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS MCTE ($31.241.613.oo).** Anexo liquidación de crédito original certificada por la administración.

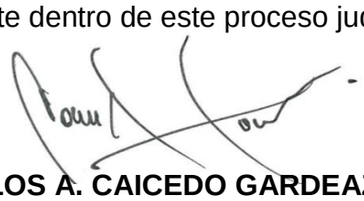
Confirmamos que existen dineros consignados directamente al demandante para un total de $ 1.163.628.
Saldo capital e intereses menos abonos a diciembre 31 de 2021 **$ 31.241.613**

Costas y agencias en derecho: A efecto de liquidar las costas y agencias en derecho adjuntamos copia del contrato en el que el demandante paga el 20% + IVA de honorarios por los servicios de la cobranza judicial y que equivaldrían a **9.407.715** + IVA del 19% efecto de que sean tenidos en cuenta por su despacho en la liquidación a cargo del demandado de agencias y costas.

SOLICITO APROBADA LA LIQUIDACIÓN

Se ordene la entrega de **TÍTULOS JUDICIALES** obrantes en el proceso de acuerdo con el poder otorgado por mi poderdante dentro de este proceso judicial.

Atentamente,



CARLOS A. CAICEDO GARDEAZABAL
CC. No. 80.425.534 de Usaquén
T.P. No. 141.001 del C. S. de la J.
director@caicedoasociados.com
Tel. 3203061443

Exp 4863

CONJUNTO RESIDENCIAL LAS FUENTES DEL SALITRE PH PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT 830008070-3

CALLE 25 NO. 69 D - 51 BOGOTÁ D.C.

Resolución No. 301 de fecha 07 de octubre de 2002 inscrita por la Alcaldía Local de FONTIBON

CERTIFICADO DE LA LIQUIDACION DE LA DEUDA VENCIDA

La suscrita Representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL LAS FUENTES DEL SALITRE PH PROPIEDAD HORIZONTAL representada por BIBIANA RAMOS ROMERO identificada con C.C. No. 51.925.607, certifica que el señor LUZ AURORA CUBIDES SANCHEZ, propietarios del APTO 2-205 en la CALLE 25 NO. 69D- 51 TORRE 2 CONJUNTO RESIDENCIAL LAS FUENTES DEL SALITRE PH matricula Inmobiliaria No. 50C-1372671 de Bogotá Zona Centro, se encuentra adeudando lo siguiente:

Saldo Capital VENCIDO	Cuota del mes	Cuota extraord	Capital base para intereses del mes	Fecha inicio liquidación	hasta el dia	Dias	Efect Anual	Tasa Mes vencido	Valor intereses
0	357.000	0		01/ago/2018	31/ago/2018	31	29,91	2,2045%	0
357.000	364.000	64.628	357.000	01/sep/2018	30/sep/2018	30	29,72	2,1918%	7.825
785.628	364.000	489.000	785.628	01/oct/2018	31/oct/2018	31	29,45	2,1743%	17.082
1.638.628	364.000	489.000	1.638.628	01/nov/2018	30/nov/2018	30	29,24	2,1605%	35.403
2.491.628	364.000	574.094	2.491.628	01/dic/2018	31/dic/2018	31	29,10	2,1513%	53.602
3.429.722	376.000	489.000	3.429.722	01/ene/2019	31/ene/2019	31	28,74	2,1275%	72.968
4.294.722	376.000	489.000	4.294.722	01/feb/2019	28/feb/2019	28	29,55	2,1809%	93.664
5.159.722	376.000	489.000	5.159.722	01/mar/2019	31/mar/2019	31	29,06	2,1487%	110.864
6.024.722	376.000	489.000	6.024.722	01/abr/2019	30/abr/2019	30	28,98	2,1434%	129.132
6.889.722	386.000	489.000	6.889.722	01/may/2019	31/may/2019	31	29,01	2,1454%	147.809
7.764.722	386.000	489.000	7.764.722	01/jun/2019	30/jun/2019	30	28,95	2,1414%	166.273
8.639.722	386.000	489.000	8.639.722	01/jul/2019	31/jul/2019	31	28,92	2,1394%	184.839
9.514.722	386.000	0	9.514.722	01/ago/2019	31/ago/2019	31	28,98	2,1434%	203.936
9.900.722	386.000	0	9.900.722	01/sep/2019	30/sep/2019	30	28,98	2,1434%	212.209
10.286.722	386.000	0	10.286.722	01/oct/2019	31/oct/2019	31	28,65	2,1216%	218.240
10.672.722	386.000	0	10.672.722	01/nov/2019	30/nov/2019	30	28,55	2,1150%	225.723
11.058.722	386.000	0	11.058.722	01/dic/2019	31/dic/2019	31	28,37	2,1030%	232.568
11.444.722	409.000	0	11.444.722	01/ene/2020	31/ene/2020	31	28,16	2,0891%	239.092
11.853.722	409.000	0	11.853.722	01/feb/2020	29/feb/2020	29	28,59	2,1176%	251.014
12.262.722	409.000	0	12.262.722	01/mar/2020	31/mar/2020	31	28,43	2,1070%	258.376
12.671.722	409.000	0	12.671.722	01/abr/2020	30/abr/2020	30	28,04	2,0811%	263.715
13.080.722	409.000	0	13.080.722	01/may/2020	31/may/2020	31	27,29	2,0312%	265.691
13.489.722	409.000	0	13.489.722	01/jun/2020	30/jun/2020	30	27,18	2,0238%	273.007
13.898.722	409.000	0	13.898.722	01/jul/2020	31/jul/2020	30	27,18	2,0238%	281.285
14.307.722	409.000	0	14.307.722	01/ago/2020	31/ago/2020	30	27,44	2,0412%	292.047
14.716.722	409.000	0	14.716.722	01/sep/2020	30/sep/2020	29	27,53	2,0472%	301.279
15.125.722	409.000	0	15.125.722	01/oct/2020	31/oct/2020	30	27,14	2,0211%	305.712
15.534.722	409.000	0	15.534.722	01/nov/2020	30/nov/2020	29	26,76	1,9957%	310.026
15.943.722	409.000	0	15.943.722	01/dic/2020	31/dic/2020	30	26,19	1,9574%	312.082

16.352.722	423.000	0	16.352.722	01/ene/2021	31/ene/2021	30	25,98	1,9432%	317.774
16.775.722	423.000	0	16.775.722	01/feb/2021	28/feb/2021	27	26,31	1,9655%	329.723
17.198.722	423.000	0	17.198.722	01/mar/2021	31/mar/2021	31	26,12	1,9523%	335.779
17.621.722	423.000	0	17.621.722	01/abr/2021	30/abr/2021	30	25,97	1,9426%	342.315
18.044.722	423.000	0	18.044.722	01/may/2021	31/may/2021	31	25,83	1,9331%	348.827
18.467.722	423.000	0	18.467.722	01/jun/2021	30/jun/2021	30	25,82	1,9321%	356.818
18.890.722	423.000	0	18.890.722	01/jul/2021	31/jul/2021	31	25,77	1,9291%	364.416
19.313.722	423.000	0	19.313.722	01/ago/2021	31/ago/2021	31	25,86	1,9352%	373.750
19.736.722	423.000	0	19.736.722	01/sep/2021	30/sep/2021	30	25,79	1,9304%	381.003
20.159.722	423.000	0	20.159.722	01/oct/2021	31/oct/2021	31	25,62	1,9189%	386.853
20.582.722	423.000	0	20.582.722	01/nov/2021	30/nov/2021	30	25,91	1,9385%	399.002
21.005.722	423.000	0	21.005.722	01/dic/2021	31/dic/2021	31	26,19	1,9574%	411.166
21.428.722			21.428.722						

21.428.722	16.389.000	5.039.722	9.812.891

Capital cuotas de administracion y extraordinarias		21.428.722
Total Intereses		9.812.891
Total liquidacion capital e intereses sin honorarios y sin costas ni agencias	31/dic/2021	31.241.613
Pago recibido en la administración a disposición del juzgado para la liquidación del crédito los cuales no se han aplicado ni a intereses ni a capital ni a gastos del proceso		1.163.628

No se incluyen los honorarios del 20% de la cobranza judicial dispuesto en contrato de Copropiedad con los abogados

Se expide el presente documento el dia 27 de ENERO de 2022

BIBIANA RAMOS ROMERO
C.C. No. 51.925.607
REPRESENTANTE LEGAL

CONVENIO
GESTIÓN DE COBRANZA CORPORATIVA

Entre los suscritos a saber **BIBIANA RAMOS ROMERO**, mayor de edad con C.C. 51.925.607 quien actúa en nombre del CONJUNTO RESIDENCIAL LAS FUENTES DEL SALITRE, copropiedad identificada con Nit No. 830.008.070-3 quienes en adelante se denominarán como EL CLIENTE, por una parte; y por otra, CAICEDO ASOCIADOS C&A LTDA., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., y cuyo representante legal es **CARLOS AUGUSTO CAICEDO GARDEAZÁBAL**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.425.534 de Usaquén, y quien en adelante se denominará LA FIRMA, hemos acordado celebrar el presente CONVENIO, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA- OBJETIVO.- LA FIRMA se obliga a realizar las gestiones PREJURÍDICAS y/o JUDICIALES que el CLIENTE considere necesarias para obtener el pago de los deudores del CLIENTE por concepto de las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y demás conceptos que le adeuden los copropietarios al CLIENTE.

SEGUNDA- OBLIGACIÓN DE LA FIRMA.- 1.) Cumplir a cabalidad con el objeto del CONVENIO con plena autonomía técnica y administrativa realizando su mejor gestión en procura de los intereses económicos del CLIENTE enunciados en la Cláusula Primera del presente CONVENIO **2.)** Realizar las gestiones de cobranza prejudicial y cobro jurídico de la cartera vencida del CLIENTE y de sus sociedades subsidiarias y/o subordinadas del CLIENTE y aquellas actividades de seguimiento al crédito que se consideren necesarias para lograr recuperar el valor total o parcial de dicha facturación o cartera de crédito de acuerdo con las instrucciones del CLIENTE. **3.)** Adelantar las gestiones en representación del CLIENTE y en procura de demandar los derechos económicos que se logren determinar en el proceso judicial o extrajudicial cuando cuente con los documentos y recursos necesarios para tal fin. **4.)** Mantener a disposición del CLIENTE toda la información sobre los procesos existentes a cargo de LA FIRMA, enviando el informe quincenal (cada dos (2) semanas) del estado de sus gestiones previa solicitud del CLIENTE. **5.)** En el evento que la FIRMA acepte los poderes para las etapas procesales extrajudiciales o judiciales, previo análisis autónomo y discrecional, adelantará las gestiones necesarias en forma inmediata y eficiente ante los jueces de la jurisdicción respectiva. **6.)** Asesorar al CLIENTE en la toma de decisiones conducentes a la recuperación de la cartera entregada en los informes enviados. **7.)** Realizar las gestiones de localización que sean necesarias para ubicar a los deudores del CLIENTE, una vez se cancelen o cobren los gastos de las mismas y se hayan recibido los documentos del deudor que hayan sido solicitados por la FIRMA. **8.)** Mantener la confidencialidad y reserva de la información que le suministre EL CLIENTE para la ejecución del objeto del presente convenio. LA FIRMA se compromete a no revelar la información a terceras partes, ni la utilizará para fines diferentes de los propios del objeto de este convenio.

TERCERA- OBLIGACIONES DE EL CLIENTE. – 1.) Entregar toda la información y documentación requerida por la FIRMA para su gestión en el plazo determinado por la misma. **2.)** Pagar en el momento indicado solo los gastos y costas procesales y legales que se causen en las diferentes instancias por las gestiones que se adelanten tales como son: Notificaciones enviadas $33.000; trámite para solicitar embargos solo cuando la demanda esté admitida el uno por ciento (1%) de las pretensiones -mínima $121.000-; audiencias o diligencias del proceso un (1) SMMLV; eventual ubicación de deudores ilocalizados por dirección o teléfonos $176.000+IVA; consultas jurídicas solicitadas expresamente por el CLIENTE dos (2) SMMLV hasta 6 horas invertidas; certificado de incobrabilidad $121.000+IVA; entre otros costos, también ajustables cada año y que se puedan causar o se decreten en los procesos **3.)** Enviar mensualmente los saldos de la cartera entregada para cobro prejudicial o judicial vía email (cartera@caicedoasociados.com) e informar siempre con respecto a cualquier negociación o conversación

que se adelante con los deudores de la cartera que gestiona la FIRMA. No será necesario el envío del reporte de cartera detallada a LA FIRMA cuando la cartera esté recuperada o cancelada en su totalidad. **4.)** Si mantiene convenio con Centrales de Riesgo o de Información, reportar la cartera de los deudores a efectos de mejorar las probabilidades de recuperación.

CUARTA- VALOR Y FORMA DE PAGO.- Para efectos legales y fiscales, el valor del presente CONVENIO es indeterminado y corresponderá a los gastos y cobro de los servicios de la FIRMA, por las gestiones para la recuperación de la cartera entregada. Dentro de los valores que se cobrarán están los siguientes: en la etapa prejurídica el 10% (DIEZ POR CIENTO) del valor de la cartera más los gastos adicionales con una mínima de $100.000 desde la fecha de la entrega de la información de la cartera. En la etapa jurídica, una vez se suscriba el poder judicial, el 20% (VEINTE PORCIENTO) más los gastos y costas que haya asumido el CLIENTE y la FIRMA. En el evento en que se obtenga sentencia judicial a favor, se adicionará un 5%, luego de agotado el proceso ejecutivo. **PARAGRAFO 1:** Estos porcentajes se facturan siempre al CLIENTE cuando la recuperación o recaudo se haya recibido en las cuentas del CLIENTE, pero los porcentajes podrán ser diferentes cuando exista alguna negociación con la FIRMA exclusivamente. **PARAGRAFO 2:** En todo caso siempre se descontará retención en la fuente correspondiente por la prestación de los servicios de personas jurídicas como es el caso de CAICEDO ASOCIADOS C&A Ltda., correspondiente al cuatro por ciento (4%) más IVA por servicios.

QUINTA- RECAUDOS Y RECUPERACIÓN DE CARTERA El CLIENTE podrá continuar recaudando directamente los dineros o recibir daciones en pago por la cartera entregada a la FIRMA para cobro, teniendo en cuenta siempre los porcentajes de la cláusula CUARTA de este convenio por los servicios y gastos a favor de la FIRMA. Para estos casos la copropiedad incluye los valores a pagar a LA FIRMA en los estados de cuenta del deudor de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO:** Aplicación de recaudos y pagos: solo si llegare a recuperar cartera directamente o mediante liquidación judicial por capital e intereses, dichos montos serán aplicados inicialmente a los gastos por el servicio de la FIRMA en los porcentajes señalados en este documento y en forma proporcional a la recuperación que se lograre.

SEXTA- DESISTIMIENTO EN LA COBRANZA: Ante el desistimiento en la cobranza por parte del CLIENTE dentro de los 10 (diez) días siguientes a la entrega de la cartera para cobranza o si el deudor paga dentro de ese término, LA FIRMA solo podrá solicitar el reembolso al CLIENTE de sus servicios por el equivalente al 7% del recaudo más el IVA.

SÉPTIMA- COBRANZA EN OTRAS CIUDADES: CAICEDO ASOCIADOS C&A Ltda., no cobrará gastos por la iniciación de procesos de cobro ni por la vigilancia judicial permanente en los despachos judiciales y despachos administrativos de Bogotá, Cali, Barranquilla, Cartagena, Bucaramanga, Medellín, Santa Marta, Pereira. Si el CLIENTE solicita cobro judicial en alguna ciudad diferente, el caso puntual será revisado en conjunto por el CLIENTE y LA FIRMA.

OCTAVA- PODER BASICO GENERAL: La FIRMA queda facultada a través de su abogado para conciliar, transigir, renunciar, compensar, recibir, cobrar así como sustituir y reasumir cualquier poder otorgado para el cobro judicial o para la gestión prejurídica así como para interponer toda clase de recursos e incidentes en defensa de los intereses del CLIENTE.

NOVENA- DURACIÓN.- El término de duración del presente CONVENIO es indeterminado.

DÉCIMA- CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONVENIO.- El presente CONVENIO podrá darse por terminado en los siguientes casos: **1.)** Por mutuo acuerdo de las partes. **2.)** Cuando cualquiera de las partes incumpla una o varias de las obligaciones derivadas de este CONVENIO. **3.)** Cuando lo determine la FIRMA o el CLIENTE motivados por circunstancias legales, conflictos de intereses, inconvenientes

comerciales, legales u otros aspectos relacionados con su actividad profesional, previo envío de una comunicación escrita informando tal situación sin perjuicio del pago de servicios de cobranza en los porcentajes anotados. **PARAGRAFO** En estos casos se causará el pago por los servicios prestados con las tarifas de la cláusula cuarta respecto a la cartera entregada para cobro con anterioridad a la terminación como contraprestación por los servicios prestados desde la entrega de la cartera.

UNDÉCIMA- RESULTADOS, EL CLIENTE manifiesta que sabe y entiende y es de su entero conocimiento, que el servicio, acompañamiento y asesoría ofrecida por LA FIRMA, el proceso, así como su representación judicial o extrajudicial dentro de las gestiones objeto del presente CONVENIO son de medio y no de resultado, por lo que le es imposible tanto al CLIENTE como a LA FIRMA asegurar resultado alguno dentro de las actividades relacionadas con las gestiones que se adelanten. EL CLIENTE exonera a CAICEDO ASOCIADOS C&A LTDA., y a sus abogados y profesionales de la ineficacia del título ejecutivo para el cobro judicial y/o de la efectividad de los embargos así como de cualquier solicitud de preclusión, prescripción de los títulos o desistimiento tácito (Ley 1194 de 2008). LA FIRMA no podrá asumir responsabilidad alguna cuando el deudor no haya podido ser localizado y/o no existan bienes para embargar. En todo caso la FIRMA advertirá siempre al CLIENTE sobre la existencia de cualquiera de estos eventos.

DUODÉCIMA- OTRAS DISPOSICIONES: autonomía contractual.- La participación de cada una de las partes durante el desarrollo del presente CONVENIO se llevará a cabo actuando de manera autónoma, independiente y sin ningún tipo de subordinación. En consecuencia EL CLIENTE no asume ningún tipo de relación laboral ni prestaciones sociales respecto de LA FIRMA o sus empleados, quienes actúan bajo su completa autonomía. Centrales de riesgos: La FIRMA estará autorizada para consultar centrales de riesgo y reportar a las centrales de riesgo la cartera vencida originada en este convenio. Cesión del Convenio: Las Partes no podrán ceder parcial ni totalmente la ejecución del presente convenio, salvo previa autorización expresa y escrita de ambas partes. Domicilio contractual: Para todos los efectos legales el domicilio contractual será la ciudad de Bogotá, D.C.

Para constancia firman en la ciudad de Bogotá D.C., a los 22 días del mes de Agosto de 2016.

Por EL CLIENTE,

FUENTES DEL SALITRE
CONJUNTO RESIDENCIAL
ADMINISTRACIÓN

Por LA FIRMA,

BIBIANA RAMOS ROMERO
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS FUENTES DEL SALITRE
Nit. 830.008.070-3
Cll 25 No. 69 d 51 Bogotá
Tel. 4297127

CARLOS A. CAICEDO GARDEAZÁBAL
CAICEDO ASOCIADOS C&A LTDA
Nit 830.063.535.1
Cra 8 No 38-33 Oficina 1204 Piso 12 Bogotá
Tels 2856267 2856267 6009840
info@caicedoasociados.com