

Memorial - Recurso de Reposición - Proceso 2020-0768 de EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H.

Jurídica y Propiedad <juridicaypropiedad@gmail.com>

Vie 19/03/2021 14:09

Para: Juzgado 12 Pequeñas Causas Competencia Multiple - Bogotá - Bogotá D.C. <j12pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

8. Recurso - Corredor Hernandez PH DEMANDA - Apto 101.pdf; 9. ActaAsamblea 007 2019.pdf;

Señores:

JUZGADO 12 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Ref. Demanda Ejecutiva de EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H. Nit. 900.350.566-2 contra CLAUDIA FERNANDA NIETO RODRÍGUEZ y HERNANDO NIETO PARDO

Radicado - 2020-0768

Cordial saludo,

Adjunto escrito con Recuerdo de Reposición contra el auto del 15 de marzo de 2021, mediante el cual el juzgado negó el mandamiento de pago.

Atentamente,

Mary Lucy Romero Sepúlveda
Abogada

Bogotá D.C., Colombia,

Móvil +57 3133774884 - 3002892030 - 3132344973

EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H.
NIT. 900.350.566-2

ACTA No. 07
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CORREDOR
HERNANDEZ III

En Bogotá a los 31 días del mes de julio de 2019, siendo las 7.00 pm., se reunieron En las áreas comunes de la copropiedad, Edificio Corredor Hernandez III ubicado en la Carrera 17A # 116-140 en la ciudad de Bogotá, con el objeto de celebrar la Asamblea extraordinaria, se reúnen las siguientes personas: Martha Angarita (apto101), Servio Luis Mera (apto 104),Claudia Ardila (apto 201), Luz Ángela Ortegón (apoderada apto 202), Eleonora Kunos (Apoderada apto 301), Leonardo Sotomonte (Contador) y Carlos A. Gómez (Administrador).

Se da lectura y aprueba el orden de día propuesto:

1. Llamado a Lista y Verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Elección del Presidente y el Secretario de la Sesión.
4. Designación de la comisión verificadora del acta de asamblea.
5. Ratificación de los puntos tratados en asamblea ordinaria.
6. Ratificación o Elección de Consejo Administrativo.
7. Consideración del estado de cartera.
8. Consideración de pago deuda a Enel/Codensa por medio de convenio de pago.
9. Propuestas y varios.

1. Llamado a Lista y Verificación del Quorum.

Se procedió a llamar a lista con el siguiente resultado:

NOMBRE	APARTAMENTO	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
Hernando Nieto (Ausente)	101	
Martha Angarita	102	11%
Francisco Cortez (Ausente)	103	
Servio Luis Mera	104	16%
Claudia Ardila (Ausente)	201	12%
Marcó Ortegón (Apoderada Luz Ángela Ortegón))	202	13%
Oliver Riebow (Apoderada Eleonora Kunos)	301	20%
Total coeficiente representado		72%

2. Lectura y Aprobación del Orden del Día.

El Sr. Gómez da lectura al orden del día y los asistentes dan su aprobación del mismo.

3. Elección del Presidente y Secretario de la Sesión.

Por aclamación de los presentes se elige al Sr. Servio Luis Mera como presidente y el señor Carlos Gómez, administrador como secretario, con base en la ley 675 de 2001.

4. Designación de la Comisión Verificadora del Acta de la Asamblea.

Se postulan la Sra. Luz Ángela Ortegón y la Sra. Eleonora Kunos.

5. Ratificación de los puntos tratados en asamblea de segunda convocatoria.

El Señor Gómez consulta a los presentes si tienen presente los puntos tratados y enviados en el acta de la asamblea de segunda convocatoria del día 02 de abril de 2019, en la cual asistieron 2 propietarios del apto 104 y 301.

El Sr. Gómez resume los puntos tratados así:

1. Estados Financieros: Que implementó el contador y presento los cuales fueron aprobados.
2. Presupuesto: Gastos básicos de la copropiedad, incluyendo extra solo la contratación del contador pues es una exigencia de la Dian, este fue igualmente aprobado.
3. No fue posible nombrar el 3er miembro del consejo administrativo por la falta de asistentes y en vista de la renuncia del Sr. Marcó Ortégón por medio de la representación de la Sra. Luz Ángela.
4. Ratificación del administrador.
5. Informe detallado de la liquidación de la copropiedad en caso de venta a la constructora Conconcreto.

En este punto la Sra. Eleonora subraya la importancia de aclarar que para poder realizar la venta y liquidación de una copropiedad es necesario tener un administrador que haga las veces de liquidador, al respecto el Sr. Gómez aclara que con base en la ley 675 de 2001, así funciona siempre y cuando la asamblea de copropietarios nos disponga lo contrario el administrador cumplirá con esta función.

Después de analizar los puntos tratados son ratificados los mismos por todos los asistentes y así avanzar para tomar decisiones que beneficien a la copropiedad

6. Ratificación o Elección de Consejo Administrativo.

En este punto el administrador aclara en la necesidad de cumplir con la norma en relación con la cantidad de miembro, la cual debe ser impar, se debate el asunto y finalmente se ratifica de la siguiente manera:

Servio Luis Mera Propietario Apto 104 Representado por Marcela Mera. (Presidente).
Marcó Ortégón Propietario Apto 202 Representado por Luz Ángela Ortégón.
Oliver Riebow Apto 301 Representado por Eleonora Kunos (Tesorera).

En este punto la Sra. Luz Ángela comenta acerca de la presidencia del consejo que según ella es el Sr. Mera, pero el Sr. Gómez aclara que al leer el acta no está específico esta anotación, pero en general el punto es que quede claro y sean según las normas bajo la ley 675 de 2001.

También se comenta la importancia de tratar de realizar estas reuniones de consejo de manera bimensual y posiblemente vía Skype o algún medio digital que agilice y no demande tanto tiempo presencial.

7. Consideración del estado de cartera.

El Sr. Gómez comenta que aunque el punto es relación a Cartera va a pedir al contador Sr. Sotomonte hacer una corta presentación de los estados financieros para que todos

EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H.
NIT. 900.350.566-2

los asistentes conozcan la situación financiera de la copropiedad, adjuntamos a esta acta los estados financieros presentados por El.

EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H.

NIT. 900.350.566-2

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Valores expresados en miles pesos Colombianos)

ACTIVO	REVELACIONES	2018	2017	VARIACION	
Activo Corriente				\$	%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3				
Caja		8.034.552	-	8.034.552	100,0%
Deudores y Otras Cuentas Por Cobrar					
Cuentas por cobrar clientes	4	14.417.909	0	14.417.909	100,0%
Total del Activo Corriente		22.452.461	-	22.452.461	100,0%
TOTAL DEL ACTIVO		22.452.461	-	22.452.461	100,0%
PASIVO Y PATRIMONIO					
Pasivo Corriente					
Total Pasivo Corriente		-	-	-	0,0%
TOTAL PASIVO		-	-	-	0,0%
Patrimonio de la Copropiedad					
Excedente / Perdida De Ejercicios Anteriores		22.452.461	0	22.452.461	100,0%
Total Patrimonio		22.452.461	-	22.452.461	100,0%
Total Pasivo y Patrimonio		22.452.461	-	22.452.461	100,0%

Carlos Alberto Gomez Vargas
Administrador

Leonardo Sotomonte Sotomonte
Contador Público
98602-T

EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H.
NIT. 900.350.566-2

EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H.
NIT. 900.350.566-2
REVELACIONES FINANCIERAS
31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos colombianos)

NOTA 1 : Naturaleza y Objeto Social

EL EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H, es una copropiedad organizada bajo el sistema de propiedad Horizontal conforme con la ley 675 de Agosto de 2001, con domicilio en la ciudad de Bogotá. El objeto social de este Edificio es controlar administrar los presupuestos de ingresos, Costos y gastos; Para garantizar el funcionamiento, conservacion y seguridad de la propiedad. Por su naturaleza, tributariamente esta clasificada para la DIAN como NO contribuyente del impuesto sobre la renta pero si obligada a efectuar retenciones sobre la fuente sobre cancelaciones o abonos sobre las compras y servicios de acuerdo a las disposiciones vigentes para cada concepto.

NOTA 2 : PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Bases de Presentación de Los Estados Financieros

Los estados financieros están elaborados de acuerdo con normas internacionales de Informacion Financiera, y - Decreto 2706 de 2012- Circular 115- 000003 de 2013- Decreto 3019 de 2013 de las NIIF. para empresas del grupo 3

Los Estados financieros, que son considerados de propósito general, los cuales son presentados a la Asamblea General de Copropietarios para su aprobación,

Los Estados Financieros incluyen los activos, pasivos, patrimonio y el resultado de las operaciones. En su preparación se tiene como principales políticas y prácticas contables las siguientes:

Principales políticas y practicas contables

Unidad de medida

De acuerdo con disposiciones legales, los hechos económicos se reconocen en la moneda funcional que para los efectos es el peso colombiano.

Periodo Contable

El Edificio tiene definido efectuar un corte en sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, con corte al 31 de diciembre.

Cuentas por Cobrar

La información a revelar de la cuentas por cobrar, son derechos contractuales para recibir dinero, a partir de actividades generadas directamente por la entidad en desarrollo de su objeto social, Las cuentas por cobrar corresponden principalmente a las cuatas de administración, intereses de mora, y demás conceptos establecidos y causados según aprobación de la Asamblea General. Se consideran como otras cuentas por cobrar, los deudores varios generados por concepto distintos a los anteriormente expuestos, los anticipos y reclamaciones realizados por la entidad.

Deterioro

En el periodo informado la Copropiedad avauó si existe evidencia objetiva de deterioro o de recuperación del valor de los activos específicamente de las cuentas por cobrar, de acuerdo a las políticas establecidas. Cuando exista evidencia objetiva del deterioro, la copropiedad reconocerá inmediatamente en una cuenta destinada para el registro contable de la posible pérdida por deterioro del valor de acuerdo a la política establecida.

Propiedad Planta y Equipo

La plata y equipo corresponde a los bienes que se mantienen para su uso con propósitos administrativos o con fines de valorización y se espera usar durante mas de un periodo contable, la propiedad, planta y equipo se contabilizan al costo de adquisición . La depreciación es calculada sobre el costo usando el método de línea recta a las tasas correspondiente

Cargos Diferidos

Los cargos diferidos estan compuestos por los seguros adquiridos para las areas comunes del edificio.

PASIVOS

Una copropiedad reconocerá un pasivo en el estado de situacioón financiera cuando:

- a. tenga una obligación actual resultando de un evento o relación contractual.
- b. Se requiera la tranferencia de recursos que incorporen beneficios económicos para un tercero a din de cancela una obligación,

Costos y Gastos por Pagar

La cuentas por pagar corresponden al registro de las obligaciones a cargo del conjunto, orginadas por la compra de bienes y servicios adquiridos en desarrollo de las actividades propias a su objeto social.

EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H.
NIT. 900.350.566-2

EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H.
NIT. 900.350.566-2
REVELACIONES FINANCIERAS
31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos colombianos)

PATRIMONIO

Corresponde al valor residual en los activos de una copropiedad, luego de deducir todos su pasivos.
Incluye lós resultados del ejercicio, los resultados del ejercicio anteriores, las reservas especificas y las reservas legales.
Estas clasificacines de las reservas pueden se relevantes para la toma de deciciones por parte de los copropietarios, en especial cuando indican restricciones, sena legales o de otro tipo.

INGRESOS

El reconocimiento de los ingresos ocurre simultaneamente con el reconocimiento de los incrementos de los activos o de la disminuci3n de un pasivo, si se pueden medir con fiabilidad
Los ingreso del conjunto est3n integrado principalmente por las cuotas ordinarias que cancelan los copropietarios o arrendarios, de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal,

GASTOS

El reconocimiento del los gastos ocurre simultaneamente con la disminuci3n en los activos o del aumento en los pasivos, si se puede medir con fiabilidad
Una copropiedad incluir3 en los gastos solamente los valores de las obligaciones econ3micas contraídas como resultado de la gesti3n adminitrativa, que buscan el correcto funcionamiento de los bienes y de las 3reas comunes de la copropiedad

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO
Comprende las cuentas que registran los recursos de liquidez, de mayor realizacion o disponibilidad inmediata con que cuenta el EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III y que pueden ser utilizados para fines generales o específcos,

Caja	2018
Cajas (1)	8.034.552
Subtotal	8.034.552
Total Efectivo y Equivalentes Al Efectivo	8.034.552,00

(1) El La Frontera cuenta con una caja a cargo del administrador del edificio con el cual cubre aquellos gastos.

NOTA 4 - DEUDORES

Corresponde a los derechos que tiene el La Frontera por las cuotas de Administraci3n correspondientes a las deudas al cierre del a3o 2018, para efectos de presentaci3n del Estado Financiero, el valor de la provision por cada a3o es restada el valor de deudores por efecto reexpresion de saldos.

	2018
Cuentas por cobrar clientes (1)	14.417.909
Subtotal	14.417.909
Total Deudores	14.417.909

(1) Representa el valor pendiente de pago por algunos copropietarios, conformado por los siguientes:

COPROPIETARIOS (1)	
101 Nieto Hernando	4.958.949
102 De Angarita María	3.322.980
103 Cortes Francisco	5.686.510
202 Orteg3n Marcos	449.470
Total Clientes	14.417.909

EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H.
NIT. 900.350.566-2

Siigo - EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H.

JUN/30/2019

BALANCE DE PRUEBA TERCEROS

De : ENE 1/2019 A : JUN 30/2019

NIT 900350566 -2

GR CU SU INIT	DESCRIPCION	ULT. MOV.	SALDO ANTERIOR	DEBITOS	CREDITOS	NUEVO SALDO
13	DEUDORES	2019/06/28	14.417.909,00	6.300.000,00	3.649.941,00	17.067.968,00
13 05	CLIENTES	2019/06/28	14.417.909,00	6.300.000,00	3.649.941,00	17.067.968,00
13 05 05	NACIONALES	2019/06/28	14.417.909,00	6.300.000,00	3.649.941,00	17.067.968,00
	101 NIETO HERNANDO	2019/06/28	4.958.949,00	900.000,00	949.941,00	4.909.008,00
	102 MARIA DE ANGARITA	2019/06/10	3.322.980,00	900.000,00	900.000,00	3.322.980,00
	103 FRANCISCO CORTES / DIANA PEREZ	2019/06/01	5.686.510,00	900.000,00	150.000,00	6.436.510,00
	104 LUIS MERA / MARCELA MERA	2019/06/01	0,00	900.000,00	600.000,00	300.000,00
	201 ARDILLA DE CLAUDIA	2019/06/01	0,00	900.000,00	0,00	900.000,00
	202 ORTEGON MARCOS / LUZ ANGELA	2019/06/01	449.470,00	900.000,00	450.000,00	899.470,00
	301 OLIVER RIEBOW / ELEONORA KUNOS	2019/06/01	0,00	900.000,00	600.000,00	300.000,00
TOTALES ==>			14.417.909,00	6.300.000,00	3.649.941,00	17.067.968,00

EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ PROPIEDAD HORIZONTAL					
NIT 900.350.566-2					
PRESUPUESTO AJECUTADO 2019					
DESCRIPCION	PRESUPUESTO SEMESTRE	PRESUPUESTO MES	EJECUTADO SEMESTRE	EJECUTADO MES	DIFERENCIA
OPERACIONALES	6.300.000	1.050.000	6.300.000	1.050.000	-
CUOTA ADMINISTRACION	6.300.000	1.050.000	6.300.000	1.050.000	-
TOTAL INGRESOS	6.300.000	1.050.000	6.300.000	1.050.000	-
OPERACIONALES DE ADMINISTRACIO	6.300.000	1.050.000	11.974.659	1.995.777	(5.674.659)
HONORARIOS	4.200.000	700.000	4.200.000	700.000	-
ASESORIA FINANCIERA	1.500.000	250.000	1.500.000	250.000	-
ADMINISTRACION	2.700.000	450.000	2.700.000	450.000	-
SERVICIOS	1.256.358	209.393	1.049.630	174.938	206.728
TEMPORALES (ASEO)	716.358	119.393	716.080	119.347	278
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	450.000	75.000	270.040	45.007	179.960
ENERGIA ELECTRICA	90.000	15.000	63.510	10.585	26.490
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	661.266	110.211	5.862.910	977.152	(5.201.644)
REPARACIONES LOCATIVAS	661.266	110.211	5.862.910	977.152	(5.201.644)
DIVERSOS	120.000	20.000	86.391	14.399	33.609
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	120.000	20.000	86.391	14.399	33.609
NO OPERACIONALLES	62.376	10.396	775.728	129.288	(713.352)
IMPREVISTO	62.376	10.396	775.728	129.288	(713.352)
TOTAL INGRESOS	6.300.000	1.050.000	6.300.000	1.050.000	-
TOTAL EGRESOS	6.300.000	1.050.000	11.974.659	1.995.777	(5.674.659)
REMANENTE	(0)	(0)	(5.674.659)	(945.777)	5.674.659

EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H.
NIT. 900.350.566-2

EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ PROPIEDAD HORIZONTAL													
NIT 900.350.566-2													
PRESUPUESTO AÑO 2019													
DESCRIPCION	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL AÑO
OPERACIONALES	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.363.600	1.363.600	1.363.600	1.363.600	1.363.600	1.363.600	14.481.600
CUOTA ADMINISTRACION	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.363.600	1.363.600	1.363.600	1.363.600	1.363.600	1.363.600	14.481.600
TOTAL INGRESOS	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.363.600	1.363.600	1.363.600	1.363.600	1.363.600	1.363.600	14.481.600
OPERACIONALES DE ADMINISTRACION	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	3.434.984	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	14.984.984
HONORARIOS	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	8.400.000
ASESORIA FINANCIERA	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	3.000.000
ADMINISTRACION	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	5.400.000
SERVICIOS	209.393	209.393	209.393	209.393	209.393	209.393	2.570.763	209.393	209.393	209.393	209.393	209.393	4.874.086
TEMPORALES (ASEO)	119.393	119.393	119.393	119.393	119.393	119.393	119.393	119.393	119.393	119.393	119.393	119.393	1.432.716
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	900.000
ENERGIA ELECTRICA	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	2.376.370	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	2.541.370
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	1.322.532
REPARACIONES LOCATIVAS	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	110.211	1.322.532
DIVERSOS	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	240.000
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	240.000
NO OPERACIONALES	10.396	10.396	10.396	10.396	10.396	10.396	34.010	10.396	10.396	10.396	10.396	10.396	148.366
IMPREVISTO	10.396	10.396	10.396	10.396	10.396	10.396	10.396	10.396	10.396	10.396	10.396	10.396	148.366
TOTAL INGRESOS	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.363.600	1.363.600	1.363.600	1.363.600	1.363.600	1.363.600	14.481.600
TOTAL EGRESOS	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	3.434.984	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	14.984.984
REMANENTE	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(2.071.384)	313.600	313.600	313.600	313.600	313.600	(503.384)

Después de un análisis completo de los mismos son aprobados por todos los asistentes con un 72% de coeficientes, solo queda por aclarar el ítem de Maquinaria y Equipo por un valor de \$ 410.000, el cual se compromete el contador a informar prontamente por medio del administrador.

Es aprobada la propuesta presentada por el administrador de aplicar a partir del mes de julio en las cuotas de administración según el coeficiente correspondiente a cada apartamento y teniendo como base para el de menor coeficiente del apartamento 102 la suma de \$ 150,000 que se viene cobrando hasta el mes de junio y así aplicar a los demás según le corresponda su coeficiente y es presentada por el contador como quedaría las cuotas de cada unidad.

Apartamento	Coeficiente	Nombre	Cuota	Aproximación
101	12.00%	Hernando Nieto	163,636	163,600
102	11.00%	Maria Angarita/Martha Angarita	150,000	150,000
103	16.00%	Francisco Cortés/ Diana Perez	218,182	218,200
104	16.00%	Luis Mera/ Marcela Mera	218,182	218,200
201	12.00%	Claudia Ardila	163,636	163,600
202	13.00%	Marcos Ortegon/Luz Angela	177,273	177,300
301	20.00%	Oliver Riebow/Eleonora Kunos	272,727	272,700
	100%		1,363,636	1,363,600

En este punto el Sr. Mera propone que a partir del próximo 01 de enero de apliquen a un porcentaje fijo anual para el incremento en las cuotas de administración y se discute si el porcentaje del IPC o el del salario mínimo y después de una deliberación breve todos los asistentes con una votación del 72% deciden finalmente que sea con el porcentaje de incremento del salario mínimo y así se aplique en adelante para cada año a partir del 01 de enero, y en la asamblea ordinaria correspondiente se analizara si es necesario o no algunos puntos extras en este incremento o no.

EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H.
NIT. 900.350.566-2

De igual manera se pone a votación que este valor aprobado se aplique solo hasta el día 10 de cada mes y a partir del día 11 se generará un incremento del 10% con el fin de incentivar el pago a tiempo de la misma, a esta propuesta el 72% de los asistentes están de acuerdo y de igual manera es aprobada la medida.

En este punto la Sra. Martha Consulta si es obligatorio contar con un revisor fiscal, a lo que el Sr. Gómez aclara que es de obligatoriedad en propiedades mixtas y comerciales en las residenciales no, solo en caso de aprobarlo en asamblea y en este caso por la pequeña cantidad de apartamentos considera un gasto no necesario, pues aumentaría aún más las cuotas de administración, a esta apreciación están todos de acuerdo en que no se debe tener esta figura.

De igual manera el Sr. Gómez aclara que toda la información administrativa y financiera se le informa al consejo de administración para tranquilidad de toda la copropiedad.

Ya tocando el punto más importante de este numeral que es en relación a la cartera el administrador comenta la necesidad de recuperar la misma lo más pronto posible pues estas deudas vienen de muchos años atrás y existe la necesidad de realizar trabajos y reparaciones con miras de mejorar la copropiedad en todos los aspectos que se mencionaran en propuestas y varios en general.

La Sra. Luz Ángela aboga por la posibilidad de dar la oportunidad a cada deudor de conciliar, a esta propuesta el Sr. Gómez aclara que debe reunirse o hablarlo con anticipación y tratar de lograr una conciliación del pago en los próximos 15 días a esta asamblea, en caso de no llegar a este acuerdo si se inicia un proceso pre y jurídico del cobro de la deuda durante los próximos 30 días, además comenta que tiene el contacto con una abogada que no pide adelantos de dineros, sus tarifas son en Pre jurídico del 10% y 20% en jurídico de la totalidad de la deuda, cuando se haya recuperado la misma. Por lo tanto, se compromete el administrador a dar inicio a esta gestión y aclara de igual manera que es necesario notificar vía correo a cada propietario en caso de tener que dar por iniciado este proceso antes de firmar el contrato y otorgar poder a la abogada.

Se pone a votación todos los asistentes y es aprobado este proceso del cobro de cartera con un porcentaje del 72% de coeficientes.

En este punto el Sr. Gómez recuerda a todos hacer llegar al correo de la copropiedad los respectivos certificados de libertad y tradición de cada apartamento, los cuales ya fueron solicitados anteriormente por el correo de la misma.

8. Consideración de pago deuda a Enel/Codensa por medio de convenio de pago.

El Sr. Gómez recuerda a todos que les fue enviado scanner del acta que llegó en el cual se evidencia que ya no es posible rebajar ni omitir esta deuda y la necesidad de realizar un convenio de pago, además porque no existen los fondos para el pago total de esta deuda, se pone a votación aprobar realizar el convenio y el 72% de los coeficientes representados está de acuerdo en realizarlo.

9. Propuestas y varios.

Se ponen a consideración las siguientes propuestas:

Contratación de personal de limpieza con respectivo pago de parafiscales:

Menciona el Sr. Gómez la importancia de tener esta persona con la cobertura de EPS y ARL para evitar inconvenientes y demandas a futuro, la Sra. Luz Ángela comenta que existe una app de Casa limpia que se puede contratar por días y está incluido los pagos de parafiscales por un costo de \$ 59.900 durante 4 horas. Se compara con los costos que está generando la actual Sra. María de limpieza y es más costoso en un 52% aproximadamente y corriendo un riesgo.

Aclara el Sr. Gómez que se debe liquidar a la Sra. María por el tiempo de servicios prestados a la copropiedad para evitarse demandas de parte de ella y explicarle los motivos por los cuales no es posible seguir contratando sus servicios. En este punto se consulta al contador cual podría ser el monto de esta liquidación y responde que por el primer año corresponden 30 días y los demás 20 lo cual en el caso de ella no en mucho pues solo presta el servicio 2 veces al mes, todos están de acuerdo de realizar esta liquidación según ley y quedar a paz y salvo.

Queda aprobado esta propuesta por todos los asistentes y contratar a Casa Limpia en adelante para estas tareas, si es posible con el presupuesto optimizado tenerla un par de días más, hacerlo.

Paso a patio trasero para tomar medidas de Gas natural:

Comenta el Sr. Gómez que es imposible en este momento tomar esta medida pues los vehículos del apto 202 son grandes y no da espacio para pasar hacia ese patio y ya en la visita anterior dejaron notificación que en la próxima de no poder realizar esta verificación realizan suspensión del servicio, por lo tanto, tenemos opciones son 2:

1. Romper el muro o pared del fondo de la ducha que se encuentra en el cuarto.
2. Trasladar los medidores a la parte delantera, teniendo en cuenta que además no hay un espacio adecuado donde se puedan instalar.

En vista de esta dos opciones la más económica es la numero 1 y presenta el administrador una cotización por un valor de \$ 420.000 del señor Dolfus Roza, y comenta que la opción 2 tendría un costo aproximado de más de \$ 3,000.000, además de habilitar ese cuarto que no está en uso para trasladar las bicicletas con la posibilidad de unos ciclistas, que se encuentran en el hueco donde se encuentran los contadores de energía, que por demás deben tener un espacio libre de 90 grados a la redonda, el cual no se está cumpliendo en este momento. Igualmente se habilitaría la puerta poniendo guardas nuevas y teniendo llave de la misma, que da hacia el mesón de la cocina para adaptarlo y allí tener la información financiera y artículos de aseo y limpieza.

Es puesta a votación esta otra propuesta y aprobada por el 72% de los asistentes.

La Sra. Eleonora en este punto pide al administrador hablar con el Sr. Nieto para que ubique mejor su vehículo para poder ellos pasar por el lateral.

Cambio del Armario de contadores y acometida de conexión de energía:

Según el acta enviada por Enel/Codensa se debe actualizar la conexión y cambiar este armario, además del cambio de los medidores que si les corresponde a cada propietario cancelar el respectivo valor, que es de aproximadamente de \$430.000.

En el caso de actualizar la conexión y cambio del armario según un funcionario de Enel/Codensa oscila entre \$11,000.000 y \$12,000.000, pero presenta una cotización independiente externa por un valor de \$ 8,500.000, de todas maneras cuando haya la posibilidad y al recuperar cartera se debe presentar y considerar con el consejo administrativo esta inversión

Adquisición de seguro de áreas comunes:

La Sra. Luz Ángela propone este punto para tener la cobertura, el Sr. Gómez aclara que por mandato de ley 675 se tiene que contar con un seguro de áreas comunes, pero se debe realizar un avalúo de la copropiedad o propone averiguar con la constructora Concreto en cuanto lo avaluaron ellos.

Igualmente se menciona la necesidad de impermeabilizar las fachadas, cubiertas o terrazas y pintura de áreas comunes internas pero todo esto está sujeto a recuperación de cartera y en el momento que se cuente con estos dineros se presentaran al consejo administrativo las respectivas cotizaciones y se aprobaran en orden de importancia.

El administrador informa que han estado tratando en compañía de la Sra. Kunos realizar la apertura de la cuenta de ahorros y ha sido bastante difícil pero la idea es tener resuelto este asunto este próximo viernes.

El administrador comenta la necesidad de actualizar y cambiar las puertas de los estacionamientos por una modernas de apertura por medio de un control para mayor seguridad para los residentes.

Otro que menciona el Sr. Mera es en relación con el apartamento 103 quienes realizaron una división interna y crearon otro apartamento que al parecer no se tramita en curaduría, ante esta observación el Sr. Gómez comenta que puede informar a la alcaldía para que realice la respectiva visita y se verifique lo realizado al interior de ese apartamento por la entidad que corresponda.

Y el punto final propuesto por la Sra. Luz Ángela es con respecto a la contaminación y gases que generan los vehículos en las áreas comunes y la necesidad de realizar una adecuación en las ventanas de las zonas comunes e instalar uno basculantes que permitan la salida de los mismos y no afecten a los residentes.

Estas últimas sugerencias todas en la medida de lo posible al momento de recuperar cartera y poder ser ejecutados, con la aprobación previa del consejo administrativo.

Se anexa a esta acta un DVD con la grabación de la misma para verificación y a disposición de quien lo llegase a solicitar.

No habiendo más temas que tratar y siendo las 9:35 p.m. se da por terminada la asamblea.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

SERVIO LUIS MERA

CARLOS A GÓMEZ. V.

j12pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co - 19 de marzo de 2021

Señor:
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. - (REPARTO)
E. S. D.

Radicado: 2020-0768

Ref. DEMANDA EJECUTIVA DE MINIMA CUANTÍA

Demandante: EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H. Nit. 900.350.566-2
Apartamento 101

Demandada: CLAUDIA FERNANDA NIETO RODRÍGUEZ CC. 52.618.112
HERNANDO NIETO PARDO CC. 17.178.259

Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN

MARY LUCY ROMERO SEPULVEDA, abogada en ejercicio con tarjeta profesional número **183.011** del C.S.J., en calidad de apoderada judicial del **EDIFICIO CORREDOR HERNANDEZ III P.H.**, me permito interponer **Recurso de Reposición** contra el auto de fecha **15 de marzo de 2021**, mediante el cual el despacho resolvió NEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO, con fundamento en lo siguiente:

Argumenta el despacho que:

“no se colige la existencia de una obligación exigible que esté a cargo de la parte demandada”

“... si bien se indica la fecha de exigibilidad y el valor, no se acredita la fecha en que se causan dichas cuotas, tan solo se indica mes y año, pero no hay claridad cuál es la fecha que se está causando”

“... se presta para confusión, ya que en alguna cuota su exigibilidad es el primer día del mes, y en otras el 11, razón por la cual no hay claridad en la fecha de exigibilidad y el periodo donde se incurre en mora”

Por lo anterior, me quedo bastante sorprendida con la decisión del despacho, ya que, pese a que se demora casi 4 meses calificando la demanda, al haber ingresado el proceso al despacho desde el 20 de noviembre de 2020 solo hasta el 15 de marzo de 2021 se profiere un pronunciamiento totalmente improcedente.

La certificación allegada y la demanda son muy claras, tanto así, que con esa información y en ese modelo de formato he radicado demandas ejecutivas por más de 10 años, y nunca un juzgado había dicho que es confuso que se ponga el día mes y año de vencimiento de cada cuota, y no comprenda que es en esa misma fecha en la que cada cuota u obligación se hace exigible.

Tener en cuenta lo establecido en el **artículo 1553 del Código Civil**:
“El pago de la obligación no puede exigirse antes de expirar el plazo”

Está claro que no es lo mismo vencimiento que exigibilidad. Normalmente la exigibilidad coincide con el vencimiento. Pero en este caso no hay lugar a dudas de la exigibilidad de cada cuota, ya que se indica claramente la fecha de su vencimiento.

Las cuotas o expensas de administración son obligaciones de tracto sucesivo, puras y simples, no están sometidas a condiciones ni a plazos, por lo tanto, se vencen mensualmente en las fechas indicadas para cada una, y su exigibilidad es a partir de su fecha de vencimiento.

Para mayor claridad, la certificación detalla perfectamente cada periodo mensual, dado que estamos ante una obligación de tracto sucesivo, por lo tanto, no hay que hacer mayor esfuerzo para comprender que todos los meses se causa la cuota, y seguidamente se indica cuando se vence cada cuota.

La certificación es tan clara, no solo en identificar cada periodo mensual de forma determinada y organizada cronológicamente, sino que adicionalmente, para total claridad que indica el **día, mes y año de vencimiento de cada cuota**, entonces: ¿cómo así que no se tiene clara su exigibilidad?, si esta muy clara la fecha del vencimiento.

Respecto a las cuotas que se vencían el **1 de cada mes**, pues simplemente no había ninguna novedad contable al respecto, iniciando su cobro de intereses de mora a partir del día siguiente a su vencimiento o exigibilidad, pero si hubo una novedad en el mes de julio de 2019, dado que en una asamblea, propusieron incentivar el pago de la cuota, y por lo tanto, propusieron que si se pagaba anticipadamente se concedería un descuento – pero **solo hasta el día 10 de cada mes**, dado que si al día 11 la cuota no se ha pagado, se cobra plena, y en este caso la cuota plena del apartamento 101 a partir del mes de julio de 2019 quedó en \$180.000 y a para el año 2020 a partir del día 11 quedó en \$190.800 – y como obviamente es un estado de cuenta en mora por cesación total de pagos, pues no procede calcular la cuota con descuento por pronto pago, por lo tanto, no hay lugar a dudas que la cuota se causa en cada mes, **se vence el 11 de cada mes** y el valor pleno es el indicado en cada periodo, tanto contablemente como procesalmente, para efectos de la liquidación de la mora.

Finalmente, con todo respeto; esos asuntos le competen al deudor, en caso de no estar de acuerdo con los cobros realizados; no al despacho.

Es por eso que los intereses se liquidan y se cobra así en las demandas:

*“Se ordene el pago de los **INTERESES DE MORA** sobre las sumas de dinero mencionadas en la pretensión **primera**, liquidadas desde la fecha de su vencimiento o exigibilidad, hasta la fecha del **PAGO TOTAL DE CADA UNA DE ELLAS**, a la tasa máxima permitida por la Ley, según certificación de la Superintendencia Financiera;”*

Es decir, para las cuotas que se vencían el día 1 de cada mes, se liquidan intereses a partir del día 2, y para las que se vencen el día 11 de cada mes, pues de cobra interés a partir del día 12. Mas claro no puede estar.

Ahora, no existe una regla o limitación determinada para que los reglamentos de P.H. o Asambleas fijen sus cuotas en lo que les convenga, y fijen sus fechas de vencimiento o sus beneficios por pago anticipado; por lo tanto, así las cuotas vencieran en cualquier fecha, eso no afecta su exigibilidad, siempre que se encuentre debidamente aprobado y determinado claramente en la contabilidad y en la certificación, como es este caso.

El despacho no puede extralimitarse y pretender que una administración de un edificio pequeño utilice un vocabulario técnico y menos sin ser necesario, ya que la certificación es totalmente clara, y por eso se indica claramente en cada cuota su fecha de vencimiento – **día, mes y año** –

¿o es que acaso este despacho rechaza demandas por que las letras de cambio, o facturas, o demás títulos ejecutivos no indican o no contienen expresamente la palabra o frase **“fecha de exigibilidad”**?

¿será que el despacho pretende que la certificación lleve 3 columnas o datos diferentes: una columna del mes de causación de cada cuota, otra columna con la fecha de vencimiento – día, mes y año - ¿y otra columna con la fecha de exigibilidad, nuevamente el mismo día, mes y año?

Realmente, opino con todo respeto, que es un ritualismo innecesario y que vulnera el derecho del acceso a la justicia de mi mandante.

La exigibilidad de las obligaciones está relacionada con el vencimiento de las mismas hasta el punto de que mientras que no haya llegado la fecha de vencimiento de cada obligación no se podrá dar por incumplido un contrato o una cuota o la misma obligación para poder llevar a cabo el requerimiento previo, en su caso, para tratar de imponer al obligado al cumplimiento de la obligación.

Los intereses de mora en estas obligaciones o títulos sólo podrán cobrarse por las cuotas vencidas y a partir de su respectivo vencimiento pactado, no antes. No hay lugar a dudas en que la certificación cumple cabalmente con la **Ley 675 de 2001** y con el **Código General del Proceso**, en especial los artículos:

Artículo 422. Título ejecutivo. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.

Artículo 424. Ejecución por sumas de dinero. Si la obligación es de pagar una cantidad líquida de dinero e intereses, la demanda podrá versar sobre aquella y estos, desde que se hicieron exigibles hasta que el pago se efectúe.

Entiéndase por cantidad líquida la expresada en una cifra numérica precisa o que sea liquidable por operación aritmética, sin estar sujeta a deducciones indeterminadas. Cuando se pidan intereses, y la tasa legal o convencional sea variable, no será necesario indicar el porcentaje de la misma.

Ley 675 de 2001:

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

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

Para mayor claridad, adjunto acta de asamblea del año 2019.

PETICIÓN

Solicito se revoque totalmente el auto del 15 de marzo de 2021, y en su lugar se libre mandamiento de pago, teniendo en cuenta que la certificación allegada si cumple totalmente con el presupuesto de la Ley 675 de 2001 y el código general del proceso.

Anexo: Acta de asamblea de 2019.

Del Señor juez,

Mary Romero S.

MARY LUCY ROMERO SEPULVEDA

C.C. No. 30.050.607 de Cúcuta

T.P. No. 183011 del C. S. de la J.

Correo electrónico: juridicaypropiedad@gmail.com