

Bogotá D.C., 20 de diciembre de 2023

Señores:

**CENTRO COMERCIAL PANORAMA**

**Asunto: Informe.**

**JORGE ALBERTO SÁNCHEZ HURTADO**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N°11.185.100 expedida en Bogotá D.C., y portador de la T.P. No. 199.150 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de Apoderado Judicial del **CENTRO COMERCIAL PANORAMA**, conforme a la solicitud presentada, me permito presentar informe legal, señalando el estado de los siguientes:

**EJECUTIVOS**

Demandado	Juzgado	Descripción	Última actuación	Cuantía a la Radicación del Proceso
Capitalizaciones Mercantiles S.A.S.	Juz. 13º Civil Municipal de Bogotá Rad.11001400 301320210079 600	Local	Se solicitó la suspensión del proceso por acuerdo de pago. De forma previa, se radicaron medidas cautelares de embargo de inmueble.	\$36.732.187
Pastelería Jassir	Juz. 19º Comp. Múltiples de Barranquilla No. 080014189019 20230013700	Local	Inicialmente, solicitamos el retiro de la demanda debido a que la empresa había cancelado las cuotas pactadas, no obstante, como a la fecha mantenía saldos pendientes por cancelar, se revocó la solicitud de retiro de la demanda presentada previamente.  Ahora bien, considerando la notificación de reorganización de Pastelería Jassir y, de conformidad con	\$18.120.495

			<p>el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, durante el proceso de reorganización, no se pueden continuar demandas de ejecución ni procesos de cobro contra el deudor. Lo anterior, debido a que los procesos de ejecución en curso son remitidos para ser incorporados al trámite y considerar el crédito.</p>	
Nadin Jose Sagbini Rodriguez/FO TO CARIBE S.A.S.	<p>Nadin Sagbini:  Juz. 17º Comp.  Múltiples de Barranquilla  Rad.08001418  901720220016  400</p> <p>Foto Caribe S.A.S.:  Juz. 27º Civil Municipal de Cali No. 760014003027  202300548</p>	Local	<p>Se embargaron las cuentas del demandado y no se encontró dinero en las cuentas bancarias materia de la medida cautelar, por lo tanto, se procedió a notificarlo y a instaurar demanda en contra del propietario del local, FOTO CARIBE S.A.S., al ser deudor solidario.</p> <p>En ese orden de ideas, solicitamos el retiro de la demanda de Nadin.</p> <p>La demanda de Foto Caribe se encuentra con mandamiento ejecutivo de pago. Así mismo, se radicó el oficio de embargo del inmueble de propiedad del demandado, no obstante, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos informó sobre una</p>	<p>Nadin Sagbini:  \$ 9.511.459</p> <p>Foto Caribe S.A.S. :  \$11.948.250</p> <p>Es la misma cartera solo que se incrementó el monto debido a los intereses de mora</p>

			notificación de devolución del embargo, por ende, nos encontramos validando la información con el Juzgado competente.	
Moisés Ruiz Alba	Juz. 2º Comp. Múltiples de Barranquilla Rad.08001418 900220220052 500	Espacio de área común	Se embargaron las cuentas del demandado y no se encontró dinero en las cuentas bancarias materia de la medida cautelar, por lo tanto, se procedió a notificarlo y a realizar la liquidación del crédito de conformidad con el certificado de deuda actualizado. Hasta la fecha, el demandado ha guardado silencio.	\$12.115.685
Sonia Zamora	Juz. 10º Comp. Múltiples de Barranquilla No. 080014189010 20230017200	Espacio de Área Común	Proceso pendiente de calificación por parte del Despacho. Se ha solicitado en repetidas ocasiones impulso procesal.	\$6.788.195
Geovanny Ahumada	Juz 2º Comp. Múltiples de Barranquilla No. 080014189002 20230047100	Espacio de área común	Proceso pendiente de calificación. Se ha solicitado en repetidas ocasiones impulso procesal.	16.530.352
Julián Ospina Gómez	Juz 21º Comp. Múltiples de Barranquilla No.	Local	Oficios de embargo fueron radicados en bancos y, adicionalmente, solicitamos el embargo del inmueble, para lo cual, el Juzgado profirió auto de 28 de	\$9.624.613

	080014189021 20230042000		<p>noviembre de 2023 decretando la medida cautelar.</p> <p>Al respecto, se evidenció una incongruencia con la medida decretada respecto al número de matrícula inmobiliaria del inmueble de propiedad del demandado, por lo tanto, se remitió memorial solicitando aclarar y corregir la medida de embargo decretada.</p>	
INVESAKK	Juz 13º Comp. Multiltiples de Barranquilla No. 080014189013 20230114500	Local	Proceso pendiente de calificación por parte del Despacho.	\$9.818.649
Hellen Arteta	Juz 9º Comp. Múltiples de Barranquilla No. 080014189009 20230075600	Espacio de Área común.	Juzgado profirió auto librando mandamiento de pago en contra de la demandada y, a su vez, decretó la medida de embargo a cuentas bancarias de la misma. Los oficios de embargo ya fueron radicados ante las distintas entidades bancarias.	\$12.287.907

## PROBABILIDAD DE RECAUDO DE ESPACIOS DE ÁREA COMÚN

Geovanny Ahumada	30%
Hellen Arteta	30%
Sonia Zamora	30%
Moises Ruiz	20%

Frente a este punto, nos gustaría indicar que los procesos señalados son procesos de difícil cobro. Esto teniendo en cuenta que las expensas adeudadas por parte de los demandados corresponden a EAC, por lo tanto no hay bienes que perseguir.

Particularmente el caso de Moisés Ruiz, es un proceso en el cual se han llevado a cabo casi en su totalidad todas las etapas procesales. Así mismo, solicitamos embargo de cuentas bancarias y no se logró retener dinero por concepto de embargo. Ahora bien, teniendo en cuenta que el demandado tampoco es propietario de inmuebles, estimamos una posibilidad de 20% de recaudo de cartera ya que el juzgado ordenó seguir adelante con la ejecución del proceso, y posteriormente remitimos la liquidación del crédito la cual, a corte de 26 de julio de los corrientes, arrojó un total de \$14.064.693 incluyendo las agencias en derecho liquidadas por el juzgado. Sin embargo, no contamos con depósitos judiciales a nuestro favor, lo cual dificulta el recaudo.

En virtud de lo expuesto, consideramos que, como resultado de la situación previamente descrita, es apropiado proceder con el castigo de esta cartera.

Por otro lado, esta oficina de abogados adelantó una investigación, con la finalidad de determinar si los demás demandados tienen inmuebles a su nombre para proceder a solicitar su embargo. Dicha investigación arrojó resultados negativos, pudiéndose observar en los documentos adjuntos que, Hellen Arteta y Sonia Zamora, no son propietarias de inmuebles. En el caso de Geovanny Ahumada, encontramos que registra como propietario del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 040 - 623883, no obstante, este inmueble se encuentra afectado con patrimonio de familia, lo cual lo hace inembargable.

A razón de lo anterior, se estima un 30% de posibilidad de recaudo de estos procesos, encontrándonos a la espera de que se logre retener dinero por concepto de embargo de cuentas.

## PROCEDIMIENTO POR INTERESES EN MORA ADEUDADOS

Es fundamental tener presente que, al cobrar intereses sobre una deuda de cuotas de administración o contraprestación por EAC, se debe priorizar el pago de los intereses. Es crucial abonar primero los intereses y el saldo restante se destina al capital. Este procedimiento es esencial para permitir la viabilidad de un eventual proceso jurídico en caso de incumplimiento, ya que la cancelación únicamente de la obligación principal sin saldar los intereses, podría obstaculizar cualquier acción legal para recuperar dicha suma adeudada.

Ahora bien, en el caso concreto de **E.S. ASESORÍAS S.A.S.**, se debe castigar la cartera, considerando que, tal como se ha expuesto, la recuperación exclusiva de intereses a través de procesos judiciales no resulta viable, dado que la obligación principal fue saldada en su oportunidad. Esta misma conclusión aplica para demás casos en similar situación.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,



**JORGE ALBERTO SÁNCHEZ HURTADO**  
**CC. 11.1850.100**  
**T.P. No. 199.150 DEL C.S.J.**