

Medellín, febrero de 2021

Señor

JUEZ ONCE DE FAMILIA DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

E. S. D.

PROCESO: SUCESIÓN INTESTADA.

RADICADO: 2019 00676 00.

DEMANDANTE: JUAN DIEGO CUARTAS MEJÍA Y OTROS.

CAUSANTE: ALBERTO CUARTAS PALACIO.

ASUNTO: INFORME DE GESTION

OLGA ELENA ZULUAGA HENAO, mayor de edad y vecina de la ciudad de Medellín, cónyuge sobreviviente del causante **ALBERTO CUARTAS PALACIO**, identificada con la cédula de ciudadanía N°**21.396.445**, me permito presentar en nombre propio el informe de la administración llevada a cabo sobre los bienes del señor Alberto Cuartas, en los siguientes términos:

Como fue solicitado por el Juzgado, por medio de auto del 6 de octubre, notificado por estados el 9 de octubre de 2020, debía rendir un informe de administración. Esto, con el fin de comunicar al secuestre, la sociedad Bienes & Abogados S.A.S., de la situación de los bienes que desde el momento debían administrar.

Hay que mencionar que como es bien conocido por todos los herederos, previo al inicio de mi gestión, el manejo de los negocios y los bienes estaba principalmente en cabeza del señor Alberto Cuartas, dicha gestión fue realizada apoyada en gran medida por los acuerdos verbales y de palabra, por lo que hay ciertas circunstancias y problemas que fueron agravadas por la coyuntura, tales como: arrendatarios que tenían acuerdos de pago por deudas anteriores y arrendatarios morosos, sobre dichos casos la gestión estuvo encaminada a promover acuerdos que permitan instrumentalizar las deudas y formalizar las relaciones comerciales. Además, se aclara previo el informe detallado de los bienes que conforman la masa sucesoral que los acuerdos que reducen el canon de arrendamiento con ciertos arrendatarios, y los acuerdos que difieren un porcentaje del canon con ciertos arrendatarios fueron en virtud de permitir la continuidad de la relación comercial con dichos arrendatarios, entendiendo la coyuntura que estamos viviendo causada por el COVID 19.

Habiendo explicado lo anterior, y con el fin de dar claridad a los herederos, al Juzgado y al secuestre, a continuación relaciono los contratos de arrendamientos que a la fecha se encuentran vigentes sobre los inmuebles que hacen parte de los activos de la herencia, y el informe contable basado en las declaraciones de renta

que todos los herederos conocieron y aceptaron en su momento. Para ello, es importante aclarar que el pago de los cánones se hace directamente a la cuenta de Inversiones Romareles. Téngase en cuenta que los herederos del causante determinaron unánimemente que los negocios se manejarían de esta manera y en virtud de que aún no se ha tramitado la sucesión, a pesar de los muchos esfuerzos que se han llevado a cabo para llegar a acuerdos, no se le ha dado un cambio de manejo a dichos dineros, pues podría ser interpretado de manera equívoca por el resto de herederos.

ARRENDAMIENTOS:

1. **EDGAR ALEJANDRO ECHEVERRY:** Bien inmueble ubicado en la carrera 75 N° 30 – 15 del municipio de Medellín (en el Centro Comercial Belén Albiva) destinado para la reparación de relojes. Se constituyó acuerdo verbal consistente en pagar únicamente el 70% del total del canon de arrendamiento. Se le condonó el 30% desde abril hasta junio. Tiene pago hasta diciembre de 2020.
2. **SERVILLAVES S.A.:** Bien inmueble ubicado en la Carrera 75 N° 30 – 09, interior 201, del municipio de Medellín (en el Centro Comercial Belén Albiva) destinado para almacenamiento de materiales (bodega). Se constituyó acuerdo por escrito consistente en pagar únicamente el 70% del total del canon de arrendamiento de abril, mayo y junio. Se han efectuado los pagos hasta diciembre 28 de 2020.
3. **JHON JAIRO ÁLVAREZ MESA:** Bien inmueble ubicado en la Carrera 75 N° 30 – 013 del municipio de Medellín (en el Centro Comercial Belén Albiva) destinado para almacenamiento de materiales (bodega). Se constituyó acuerdo consistente en pagar únicamente el 70% del total del canon de arrendamiento de abril, mayo y junio. El arrendatario está al día.
4. **GEORGINA GARCÍA:** Bien inmueble ubicado en la Carrera 75 N° 30 – 09, interior 202, del municipio de Medellín (en el Centro Comercial Belén Albiva) destinado como taller de confecciones textiles. Se constituyó acuerdo consistente en pagar únicamente el 70% del total del canon de arrendamiento de los meses de abril, mayo y junio, el cual tiene cancelado hasta el 30 de diciembre de 2020. Ya se constituyó y se firmó el otrosí al contrato de arrendamiento.
5. **EDGAR DE JESÚS VÁSQUEZ:** Bien inmueble ubicado en la carrera 75 N° 30 – 17 del municipio de Medellín (en el Centro Comercial Belén Albiva) destinado para la reparación de aparatos eléctricos. A la fecha el arrendatario adeuda los cánones desde el mes de julio. Se condonó el 30% del canon de los meses de abril, mayo y junio, pero todavía no se ha firmado un otrosí. La gestión está encaminada al cobro pre jurídico de los

valores adeudados por los meses causados previo al inicio de un proceso de restitución de bien inmueble.

6. **DISTRACOM:** Actualmente tienen dos contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Calle 50 N° 45 – 05 y en la Calle 50 N° 45 – 31 del municipio de Itagüí, los cuales están destinados para bombas de gasolina. Se envió comunicación al arrendatario donde se le propone el pago del 70% del canon de arrendamiento y la condonación del 30% restante; a la fecha vienen cancelando solo el 50% del canon de ambos locales y proponen seguir pagando sobre un porcentaje de ventas totales. Sin embargo, no se ha pactado nada sobre condonar el 50% del canon, ni sobre pagar un porcentaje de ventas. Han pagado el 50% de los cánones hasta el mes de octubre y desde noviembre empezó a pagar el canon completo, sin haber cancelado los montos anteriores que no pagó por solo cancelar la mitad del canon en los meses anteriores. Sin contar los cánones incompletos, tiene pago el canon hasta febrero de 2021. La gestión está encaminada al cobro pre jurídico de los valores adeudados por los meses causados.
7. **HORACIO HOYOS:** Actualmente tiene arrendado dos bienes inmuebles ubicados en la Calle 50 N° 45 – 21 y en la Calle 50 N° 45 – 29 ambos del municipio de Itagüí. No se ha formalizado ningún acuerdo respecto del pago del canon de arrendamiento. El arrendatario debe los cánones de arrendamiento desde marzo de 2020, se deberá iniciar un proceso de restitución de bien inmueble.
8. **ALIMENTOS CÁRNICOS:** Inmueble ubicado en la Carrera 69A N° 42 – 45 del municipio de Envigado destinado para fábrica de productos alimenticios; nunca se le han realizado reparaciones a la edificación. Se está realizando el pago del 100% del canon de arrendamiento, el cual se efectúa directamente a INVERSIONES ROMARELES, se encuentra al día, pues pagó el canon de enero. Está a nombre de Olga Elena Zuluaga.
9. **SP INGENIEROS S.A.S.:** Pagan el 100% del canon de arrendamiento, pues no hubo condonación por la pandemia. El canon está pago al día, pues pagó enero. Inmueble ubicado en la Carrera 74 No. 28-29, Belén, Medellín.

CONTABILIDAD GENERAL:

Según las tablas y la información que se compartirá a continuación, se pueden evidenciar los ingresos del señor Alberto Cuartas desde 2018 hasta 2020, separados en los siguientes ítems: arrendamientos, intereses financieros, y otros ingresos. Por otro lado, también se expondrán los egresos principales de la

herencia en dicha línea de tiempo, todo lo anterior tomado de las declaraciones de renta respectivas.

Ingresos por arrendamientos:

Ingresos Arriendo				
Nit	Nombre Nit	2018	2019	2020
15.507.515-3	EDGAR DE JESEUS VASQUEZ CARDON	\$ 6.357.120	\$ 6.804.118	\$ 6.667.562
26.047.119-5	GEORGINA TERESA GARCIA VERGARA	\$ 11.448.000	\$ 11.923.000	\$ 11.958.600
71.744.537-4	EDGAR ALEJANDRO ECHEVERRI MEDI	\$ 7.347.009	\$ 7.948.900	\$ 7.583.520
98.666.809-6	JHON JAIRO ALVAREZ MESA	\$ 13.568.876	\$ 13.719.634	\$ 13.942.309
800.009.788-8	DISTRACOM S.A	\$ 114.904.190	\$ 119.023.891	\$ 122.395.960
800.529.672-3	SERVILLAVES S.A.S	\$ 13.481.391	\$ 14.667.300	\$ 14.257.980
890.304.130-4	ALIMENTO CARNICOS S.A	\$ 24.698.498		
890.932.424-8	SP INGENIEROS S.A.S.	\$ 35.389.079		
Total		\$ 227.194.163	\$ 174.086.843	\$ 176.805.931

Como puede bien observarse, existe una leve reducción de ingresos en el 2020 con respecto a los ingresos por arrendamientos del 2019, lo cual se debe claramente a la coyuntura causada por el COVID-19, en la cual los contratos de arrendamiento se vieron gravemente afectados con la reducción del comercio causada por el virus en principio, y por las medidas para combatirlo. Por lo anterior, se indica que si bien hubo una reducción de ingresos (como en la mayoría de comercios del país) hubo una gestión diligente encaminada a mitigar el daño causado por la pandemia. Por ende, es importante considerar que, como se ha reiterado, la pandemia del COVID-19 ha causado estragos en el comercio de manera generalizada y esto no fue ajeno a los negocios del señor Alberto Cuartas, administrados por mí.

De esta manera, los ingresos brutos por cánones de arrendamiento, presentes en la declaración de Renta que conocen y aceptaron anualmente todos los herederos del señor Alberto Cuartas, asciende en una sumatoria total de **quinientos setenta y ocho millones ochenta y seis mil novecientos treinta y siete pesos (\$578.086.937)**.

Es importante resaltar sobre los presentes ingresos que, como se explicó anteriormente, el pago de los arrendatarios por concepto de los cánones de arrendamiento se hace directamente a la cuenta bancaria de la sociedad Inversiones Romareles LTDA, la sociedad familiar que constituyó el señor Alberto con el fin de ordenar sus bienes y los de su familia. Esto, debido al acuerdo al que llegamos de manera unánime los herederos del causante. Por ende, tal como hacía en vida el difunto, y por el acuerdo entre los herederos derivado del consejo que hicieron los contadores y abogados asesores en su momento, durante mi administración de los bienes, los pagos se hicieron a dicha cuenta bancaria. Entonces, como es claro, en el presente escrito se informa el monto de los

ingresos y se informa que ellos reposan en las cuentas de la sociedad Inversiones Romareles LTDA. Se pone de presente que dicha sociedad, al día de hoy, cuenta con una administración registrada en Cámara de Comercio diferente a mí.

Ingresos por intereses financieros:

Ingresos Intereses Financieros				
Nit	Nombre Nit	2018	2019	2020
800.096.329-1	FINANCIERA DE DESARROLLO TERRI	\$ 1.246.740		
800.120.184-3	ULTRASERFINCO S. A.	\$ 2.323.880		\$ -
800.169.499-1	ODINSA	\$ 2.916.000	\$ 2.916.000	\$ 2.894.280
800.241.255-7	INVERSIONES ROMARELES LTDA	\$ 6.205.516	\$ -	\$ -
811.000.740-4	ISAGEN	\$ 4.412.180	\$ 5.899.085	\$ 5.839.409
811.012.271-3	GRUPO DE INVERSIONES SURAMERIC	\$ 1.396.720	\$ 1.373.860	\$ 2.089.632
811.019.012-4	SURAMERICANA S.A.	\$ 8.865.984	\$ 8.749.596	\$ 7.056.108
860.003.020-1	BANCO BBVA	\$ 9.156.775	\$ 7.108.400	\$ 7.108.400
860.034.313-7	BANCO DAVIVIENDA S.A.	\$ 9.637.040	\$ 9.484.160	\$ 9.281.720
890.100.251-0	CEMENTOS ARGOS S.A.	\$ 3.323.088	\$ 3.271.670	\$ 2.323.304
890.300.279-4	BANCO DE OCCIDENTE	\$ 6.838.600	\$ 6.510.600	\$ 5.285.500
890.903.938-8	BANCOLOMBIA	\$ 8.464.436	\$ 6.741.945	\$ 8.359.245
	Total	\$ 64.786.959	\$ 52.055.316	\$ 50.237.598

Sobre estos ingresos, es importante clarificar que son ingresos pasivos. Es decir, los rendimientos económicos de dichas inversiones se perciben solo por haberlas hecho, por lo cual en el tiempo en que fui administradora de los bienes del señor Alberto Cuartas y en general de la masa sucesoral, se revisaban constantemente las finanzas de dichas inversiones. Por lo cual, mi gestión estuvo principalmente encaminada a realizar dicha revisión diligente, con cada una de las entidades financieras que otorgaban dichos productos.

Entonces, como es claro, se entiende que la sumatoria de ingresos brutos del señor Alberto Cuartas por concepto de intereses financieros, desde su defunción, asciende al valor de **ciento sesenta y siete millones setenta y nueve mil ochocientos setenta y tres pesos (\$167.079.873).**

Ingresos por otros conceptos.

Otros Ingresos				
Nit	Nombre Nit	2018	2019	2020
800.009.788-8	DISTRACOM S.A	\$ 7.853.528	\$ 5.034.970	
901.058.449-1	AGROFRESNAT S.A.S	\$ 3.344.000		
	Total	\$ 11.197.528	\$ 5.034.970	\$ -

Estos ingresos, como bien se indica, fueron percibidos por conceptos diferentes de los arrendamientos o los productos financieros del señor Cuartas en diferentes entidades bancarias. Dichos ingresos fueron percibidos por arreglos hechos a los inmuebles que se arriendan a los sujetos relacionados en la anterior tabla, por lo cual no se cuenta como ingreso por arrendamiento, ya que estos únicamente relacionan los ingresos por pago de cánones. **Estos ingresos ascienden a la suma de diez y seis millones doscientos treinta y dos mil cuatrocientos noventa y ocho pesos (\$16.232.498).**

Costos y deducciones:

Costos y Deducciones					
Nit	Nombre Nit	Detalle	2018	2019	2020
1037652651	CUARTAS ZULUAGA FEDERICO ALBERTO	ARRIENDO CR 43 69 A 05	\$ 10.588.235		
32396610	RODRIGUEZ ARANGO MARY LUZ	COMISIÓN AGENCIA COMVENTAS	\$ 1.361.340	\$ 1.911.442	
800241255	INVERSIONES ROMARELES LTDA	COSTO ARRIENDO	\$ 12.000.000		
811013459	ARRENDAMIENTO Y CONSTRUCTORA	COMISIÓN AGENCIA	\$ 2.465.640	\$ 2.661.664	\$ 2.076.004
800120184	ULTRASERFINCO S.A	4XMIL GMF	\$ 20.000		
800120184	ULTRASERFINCO S.A	4XMIL GMF	\$ 330.496		
890903938	BANCOLOMBIA	4XMIL GMF	\$ 503.397		
890905211	MUNICIPIO DE MEDELLIN	IMPUESTO PREDIAL	\$ 22.221.188	\$ 22.887.812	\$ 23.574.472
890980093	ALCALDIA DE ITAGUI	IMPUESTO PREDIAL	\$ 37.297.164	\$ 38.416.084	\$ 57.663.740
900993516	GUADALUPE CONSULTORES S.A.S	HONORARIOS CONTABLES			\$ 1.820.000
		Total	\$ 86.787.460	\$ 65.877.002	\$ 85.134.216

Como bien se establece en la parte superior de la tabla, esta indica los egresos (costos y deducciones) que sufrió la masa sucesoral del señor Alberto Cuartas desde su fallecimiento de 2018. Estos egresos son por diferentes conceptos, los cuales van desde obligaciones tributarias y fiscales hasta obligaciones comerciales y civiles, las cuales se pueden apreciar estudiando dicha tabla.

Es entonces claro que la sumatoria total de egresos del señor Alberto Cuartas, desde el año de su fallecimiento, asciende a **doscientos treinta y siete millones setecientos noventa y ocho mil seiscientos setenta y ocho pesos (\$237.798.678).**

Así, se concluye el informe sobre todos los contratos de arrendamiento vigentes en los cuales Alberto Cuartas era el arrendador, que se encuentran en la masa sucesoral del mismo. Además, se hace un informe de los ingresos y egresos del señor Alberto desde su fallecimiento y demás situaciones contables, con el fin de actualizar a los secuestres de la masa hereditaria sobre la situación económica y jurídica de los bienes que administrarán.

Añadido a lo anterior, se insiste que desde esta administración y gerencia, se ha trabajado de manera incansable con el fin de ayudar a los arrendatarios en los contratos, siempre pensando primero en el bienestar y la prosperidad de la herencia, teniendo en cuenta que dada la difícil situación que atraviesan todos los

empresarios del país, la gestión deberá ser desde la empatía y teniendo en cuenta el principio de solidaridad.

Sin embargo, es importante resaltar que si bien se pone en conocimiento el presente informe, los valores percibidos aquí reportados reposan en la cuenta de Inversiones Romareles LTDA, por lo cual no se pondrán a disposición. Lo anterior, en virtud de que en Inversiones Romareles hay un nuevo gerente elegido en Junta de Socios del 20 de octubre de 2020, la cual fue registrada en Cámara de Comercio el 16 de febrero de 2021. Es él quien ha estado recibiendo dichos valores y es pertinente que sea dicha sociedad la que ponga a disposición los valores reportados pasados, y los futuros que puedan ser de la sociedad desde el presente informe.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Olga', with a stylized flourish extending from the end.

OLGA ELENA ZULUAGA
C.C. 21.396.445